

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

FAKULTA STAVEBNÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING

ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ

INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

**OCENĚNÍ STAVEBNÍHO DÍLA VE FÁZI PŘED A
PO REKONSTRUKCI**

THE VALUATION OF THE BUILDING BEFORE AND AFTER THE RECONSTRUCTION

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

BACHELOR'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Silvie Musílková

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. et Ing. MARTIN TUSCHER

BRNO 2019



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ FAKULTA STAVEBNÍ

Studijní program	B3607 Stavební inženýrství
Typ studijního programu	Bakalářský studijní program s prezenční formou studia
Studijní obor	3607R038 Management stavebnictví
Pracoviště	Ústav stavební ekonomiky a řízení

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Student	Silvie Musílková
Název	Ocenění stavebního díla ve fázi před a po rekonstrukci
Vedoucí práce	Ing. et Ing. Martin Tuscher
Datum zadání	30. 11. 2018
Datum odevzdání	24. 5. 2019

V Brně dne 30. 11. 2018

doc. Ing. Jana Korytářová, Ph.D.
Vedoucí ústavu

prof. Ing. Miroslav Bajer, CSc.
Děkan Fakulty stavební VUT

PODKLADY A LITERATURA

Bradáč, A., Scholzová, V., Krejčíř, P.: Úřední oceňování majetku 2017, akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno 2016, ISBN: 978-80-7204-950- 9.

Tichá, A., Tichý, J., Vysloužil, R.: Rozpočtování a kalkulace ve výstavbě, akademické nakladatelství CERM s.r.o., Brno 2008, ISBN 978-80-7204-587-7.

Marková, L.: Ceny ve stavebnictví, studijní opora VUT FAST Brno 2006.

Maceková, V.: Nauka o pozemních stavbách, studijní opora VUT FAST Brno 2006.

Zlámal, L.: Pozemní stavitelství I, studijní opora VUT FAST Brno 2005.

ZÁSADY PRO VYPRACOVÁNÍ

Zadání práce:

1. Ocenění stavebního objektu před rekonstrukcí.
2. Sestavení rozpočtu na rekonstrukci.
3. Ocenění stavebního objektu po rekonstrukci.
4. Zhodnocení vynaložených nákladů na rekonstrukci.

Cílem práce je stanovení ceny stavebního objektu před a po rekonstrukci. Stavební objekt bude oceněn podle vyhlášky. Současně bude sestaven rozpočet na rekonstrukci. V závěru bude provedena analýza vlivu zhodnocení ceny stavebního objektu před a po rekonstrukci. Požadovaným výstupem je stanovení ceny stavebního objektu před a po rekonstrukci a zhodnocení vynaložených nákladů na rekonstrukci ve vztahu k ceně stavebního objektu před a po rekonstrukci.

STRUKTURA BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

VŠKP vypracujte a rozčleňte podle dále uvedené struktury:

1. Textová část VŠKP zpracovaná podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (povinná součást VŠKP).
2. Přílohy textové části VŠKP zpracované podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (nepovinná součást VŠKP v případě, že přílohy nejsou součástí textové části VŠKP, ale textovou část doplňují).

Ing. et Ing. Martin Tuscher

Vedoucí bakalářské práce

ABSTRAKT

Předmětem bakalářské práce je ocenění stavebního díla před a po rekonstrukci. Práce je rozdělena na část teoretickou a praktickou. V teoretické části jsou definovány základní pojmy a metody z oblasti oceňování. V praktické části je řešeno oceňování nemovité věci před a po rekonstrukci metodou porovnávací dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů a tržní ocenění metodou porovnávací. Vypracovaný položkový rozpočet je podkladem pro určení vynaložených nákladů a zhodnocení rekonstrukce nemovité věci.

KLÍČOVÁ SLOVA

rekonstrukce, rodinný dům, oceňování, rozpočet, cena, nemovitá věc

ABSTRACT

The subject of the bachelor thesis is the valuation of the building work before and after the reconstruction. The thesis is divided into a part theoretical and practical. The theoretical part defines the basic concepts of valuation and valuation methods. The practical part deals with the valuation of the property before and after reconstruction by the comparative method according to the regulation n. 441/2013 for making the law about the valuation of property in the version of later regulations and market valuation by the comparative method. The itemized budget is the basis for determining costs and assessing the reconstruction of the property.

KEYWORDS

reconstruction, family house, valuation, budget, price, property

BIBLIOGRAFICKÁ CITACE

Silvie Musílková *Ocenění stavebního díla ve fázi před a po rekonstrukci*. Brno, 2019. 56 s., 59 s. příl. Bakalářská práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce Ing. et Ing. Martin Tuscher

PROHLÁŠENÍ O PŮVODNOSTI ZÁVĚREČNÉ PRÁCE

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci s názvem *Ocenění stavebního díla ve fázi před a po rekonstrukci* zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 24. 5. 2019

Silvie Musílková
autor práce

PODĚKOVÁNÍ

Ráda bych touto cestou poděkovala vedoucímu mé bakalářské práce panu Ing. et Ing. Martinu Tuscherovi za odbornou pomoc, cenné rady a věcné připomínky při zpracování vybraného tématu. Také bych chtěla poděkovat všem, kteří mi poskytli odborné informace a konzultace při vypracování této bakalářské práce.

Obsah

1	Úvod.....	11
2	Oceňování nemovitých věcí.....	12
2.1	Základní pojmy.....	12
2.1.1	Nemovitá věc	12
2.1.2	Stavba.....	12
2.1.3	Rodinný dům.....	13
2.1.4	Byt.....	13
2.1.5	Bytová jednotka	13
2.1.6	Pozemek	13
2.1.7	Zemědělský pozemek.....	13
2.1.8	Parcela	13
2.2	Pojmy spojené s oceňováním	14
2.2.1	Zastavěná plocha stavby	14
2.2.2	Obestavěný prostor stavby	14
2.2.3	Podlahová plocha	14
2.3	Cena a hodnota	14
2.3.1	Rozdíl mezi cenou a hodnotou.....	14
2.3.2	Cena pořizovací.....	15
2.3.3	Cena reprodukční	15
2.3.4	Cena zjištěná	15
2.3.5	Věcná hodnota.....	15
2.3.6	Výnosová hodnota.....	15
2.3.7	Obvyklá cena.....	15
2.3.8	Tržní cena.....	16
2.3.9	Jednotková cena	16

2.3.10	Kupní cena	16
3	Ocenění stavebního díla	16
3.1.1	Životnost stavby	17
3.1.2	Opotřebení stavby	17
3.2	Stanovení ceny v době přípravné fáze stavby	18
3.3	Rozpočtový ukazatel	18
3.4	Karta rozpočtového ukazatele	18
3.5	Položkový rozpočet	19
4	Metody oceňování	21
4.1	Oceňování pozemků	21
4.1.1	Ocenění stavebního pozemku	21
4.1.2	Ocenění zemědělského pozemku	23
4.2	Oceňování staveb	23
4.2.1	Oceňování staveb nákladovým způsobem	23
4.2.2	Oceňování staveb výnosovým způsobem	25
4.2.3	Oceňování staveb porovnávacím způsobem	25
4.3	Ocenění dle tržních předpisů	26
4.3.1	Tržní ocenění nákladovým způsobem.....	26
4.3.2	Tržní ocenění výnosovým způsobem.....	26
4.3.3	Tržní ocenění porovnávacím způsobem.....	26
5	Ocenění stavebního díla a náklady vynaložené na rekonstrukci.....	27
5.1	Základní údaje o stavebním objektu.....	27
5.2	Lokalita.....	27
5.3	Popis oceňovaného stavebního díla.....	27
5.4	Ocenění stavebního díla před a po rekonstrukci dle vyhlášky	28
5.4.1	Ocenění stavebního díla před rekonstrukcí	28

5.4.2	Náklady vynaložené na rekonstrukci	33
5.4.3	Ocenění stavebního díla po rekonstrukci	34
5.4.1	Ocenění pozemků.....	38
5.5	Tržní ocenění stavebního díla před a po rekonstrukci porovnávacím způsobem 44	
5.5.1	Tržní ocenění stavebního díla před rekonstrukcí	44
5.5.2	Vynaložené náklady na rekonstrukci	46
5.5.3	Tržní ocenění stavebního díla po rekonstrukci	47
5.6	Vyhodnocení ocenění stavebního díla dle vyhlášky a tržním oceněním.....	50
6	Závěr	51
7	Použité informační zdroje	52
8	Seznam tabulek	54
9	Seznam zkratk	55
10	Seznam příloh.....	56

1 Úvod

Bakalářská práce je rozdělena na část teoretickou a praktickou. V části teoretické jsou definovány základní pojmy z oblasti oceňování a metody oceňování. Praktická část je zaměřena na ocenění nemovité věci.

Rodinný dům sloužící k bydlení od roku 1937 ležící v klidné městské části Brno – Řečkovice. V roce 2018 vzhledem ke stavu a stáří budovy bylo nutné provést rekonstrukci a modernizaci.

Cílem bakalářské práce je ocenit nemovitou věc před a po rekonstrukci dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Pro vynaložené náklady bude sestaven položkový rozpočet na bourací práce a nové konstrukce. Z rozpočtu bude zřejmé k jakým změnám při rekonstrukci došlo. Výstupem bude zhodnocení vynaložených nákladů a ocenění nemovité věci před a po rekonstrukci. Dále bude metodou tržního ocenění porovnávacím způsobem vytvořena databáze komparací a stanovena cena obvyklá nemovité věci před a po rekonstrukci. Po ocenění tržním oceněním bude zjištěna cena obvyklá nemovité věci před a po rekonstrukci.

2 Oceňování nemovitých věcí

Oceňování lze charakterizovat jako činnost, jejichž účelem je přiřadit danému objektu určitou peněžitou částku, která vyjadřuje její hodnotu. S oceněním majetku se běžně setkáváme například při určení daňového základu pro výpočet daně, při uzavírání pojistných smluv pro stanovení správné pojistné částky, při úvěrových řízeních pro stanovení hodnoty zástavního majetku, a v mnoha dalších případech. [1]

Předměty oceňování lze členit na:

majetek (věci, práva a jiné majetkové hodnoty),

služby (poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností). [1]

2.1 Základní pojmy

2.1.1 Nemovitá věc

Nemovitou věcí rozumíme pozemky a pozemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá. [2]

Veškeré nemovité věci jsou evidovány v katastru nemovitostí. Katastr nemovitostí spravuje Český úřad zeměměřický a katastrální.

2.1.2 Stavba

Stavba je popsána druhem, popisným číslem, evidenčním číslem, popřípadě katastrálním územím, ve kterém se nachází. Pokud stavba nemá popisné nebo evidenční číslo, je popsána parcelním číslem pozemku, na němž je postavena.[1]

Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu. [Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.]

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) stavby členíme na stavbu pozemní, stavbu inženýrskou, speciální pozemní, vodní nádrže, rybníky a jiné stavby. [1]

2.1.3 Rodinný dům

Stavba k bydlení, kde více jak polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a stejně tak je k tomu účelu určena. Rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží a podkroví.[3]

2.1.4 Byt

Místnost nebo soubor místností určené k bydlení. Součástí a příslušenství bytu se oceňují včetně podílu na společných částech domu, a to i v případě, jsou-li mimo dům. [2]

2.1.5 Bytová jednotka

Bytová jednotka je nemovitá věc a specifikuje byt jako prostorově oddělenou část domu včetně podílu na společných částech nemovité věci, které jsou vzájemně spojené a neoddělitelné. [1]

2.1.6 Pozemek

Pozemek je část zemského povrchu oddělena od sousedních částí hranicí územně správní, vlastnickou nebo způsobem využití. [1]

2.1.7 Zemědělský pozemek

Zemědělský pozemek je orná půda, vinice, chmelnice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost, který je evidovaný v katastru nemovitostí. [4]

2.1.8 Parcela

Parcela je pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazuje se v katastrální mapě a je označen parcelním číslem. [9]

2.2 Pojmy spojené s oceňováním

2.2.1 Zastavěná plocha stavby

Jedná se o plochu, která je ohraničena pravoúhlými průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. [4]

2.2.2 Obestavěný prostor stavby

Obestavěný prostor stavby je určen součtem obestavěných prostor spodní a vrchní části stavby a zastřešení. Obestavěný prostor základů se neuvažuje. [4]

2.2.3 Podlahová plocha

Podlahová plocha je plocha místností v půdorysném řezu a prostorů, které jsou stavebně upravené k účelovému využití ve stavbě, vedené v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí. [4]

2.3 Cena a hodnota

2.3.1 Rozdíl mezi cenou a hodnotou

Při oceňování nemovitých věcí se setkáváme s různými druhy cen či hodnot.

Cenou se rozumí používaná, nabízená nebo skutečně zaplacená částka za službu či zboží. Lze ji vyjádřit konkrétním číslem. Částka je nebo není zveřejněna a zůstává historickým faktorem. Má nebo nemá vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osobě.

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Jde o ekonomické vyjádření peněžního vztahu mezi zbožím a službou, se kterou souhlasí na jedné straně kupující a prodávající na straně druhé. Hodnota se určuje převážně odhadem, nejedná se tedy o přesné číslo, ale pouze o optimální rozpětí hodnot. Hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, kdy se odhad hodnoty provádí. Je určena řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (například věcná hodnota, výnosová hodnota, tržní hodnota, střední hodnota a podobně), přičemž každá z nich může být vyjádřena úplně jiným číslem. Při oceňování je proto důležité vždy zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována. [1]

2.3.2 Cena pořizovací

Cena pořizovací vyjadřuje cenu, za kterou bylo možné věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení. Je to tzv. „cena historická“. U nemovitých věcí je to cena v době jejich postavení. Najdeme ji nejčastěji v účetní evidenci. [1]

2.3.3 Cena reprodukční

Cena reprodukční vyjadřuje cenu, za kterou by bylo možné pořídit stejnou nebo porovnatelnou nemovitou věc v době ocenění bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb pomocí sestavení podrobného položkového rozpočtu nebo pomocí agregovaných položek nejčastěji však průměrnou orientační cenou za měrnou a účelovou jednotku. (Například za 1 m³ obestavěného prostoru, za 1 m² zastavěné plochy a podobně.). [1]

2.3.4 Cena zjištěná

Cena zjištěná je dána dle cenového předpisu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhlášky 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku. [4]

2.3.5 Věcná hodnota

Věcnou hodnotu můžeme brát jako reprodukční cenu stavby, sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé stavbě stejného stáří a přiměřeného užívání, a sniženou o náklady na odstranění vážných závad. [1]

2.3.6 Výnosová hodnota

Výnosová hodnota vyjadřuje očekávané výnosy z nemovité věci. [1]

2.3.7 Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, které by bylo dosaženo při prodeji stejného nebo obdobného majetku v obvyklém obchodním styku ke dni ocenění. Jsou zvažovány různé okolnosti, které mají na cenu vliv. Do ceny se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů kupujícího či prodávajícího ani vliv zvláštní obliby. [1]

2.3.8 Tržní cena

Tržní hodnota je tvořena při konkrétním prodeji nebo koupi. Může se odlišovat od zjištěné hodnoty. Tržní cenu nelze přesně stanovit. Tržní cena je nejčastěji chápána jako nejpravděpodobněji dosažitelná v daném čase, na konkrétním trhu, mezi dobrovolně a legálně jednajícím kupujícím a prodávajícím. [1]

2.3.9 Jednotková cena

Jednotková cena se uvádí za jednotku (m^3 , m^2 , m, ks, ha),

JCS – jednotková cena srovnávaného objektu,

JCO – jednotková cena oceňovaného objektu,

ZC – základní cena je cena jednotková stanovená v předpisu pro objekty standardního provedení,

ZCU – základní cena upravená je cena jednotková získaná úpravou ze ZC, například pomocí koeficientů, srážek, přírážek a podobně. [1]

2.3.10 Kupní cena

Kupní cena je většinou vyjádřena peněžitou částkou, kterou si kupní strany stanoví v kupní smlouvě. *Kupní cena je ujednána dostatečně určitě, je-li ujednán alespoň způsob jejího určení.* [§2080, 1]

3 Ocenění stavebního díla

Každé stavební dílo prochází životním cyklem. V každé fázi životního cyklu stavebního díla lze určit cenu. Životní cyklus stavby je období od vzniku myšlenky na stavbu až po její likvidaci. Cyklus je rozdělen do čtyř fází.

Předinvestiční fáze – v ní dochází k rozhodnutím, kdy je možno ovlivnit výši nákladů stavebního díla.

Investiční fáze – zabývá se vypracováním plánu, řízením realizace a vlastní realizací. Fáze končí dokončením stavebního díla.

Provozní fáze – stavební dílo uvedeno do stavu užívání a odpovídá svému počátečnímu záměru.

Likvidační fáze – stavební dílo neslouží danému účelu nebo není způsobilé k dalšímu užívání a vede k demolici. [12]

3.1.1 Životnost stavby

Životnost stavby při oceňování je chápána jako doba, která uplyne od vzniku stavby do jejího zchátrání. Po dobu, kdy byla prováděna běžná údržba, nikoli po dobu, kdy byla ponechána bez údržby.

Předpokládaná životnost – celková předpokládaná životnost, technická životnost, doba trvání stavby, délka života stavby.

Zbytková životnost (doba delšího trvání) – doba od provedeního ocenění do zchátrání stavby při běžné údržbě.

Objektivní životnost stavby – používá se u metod, které vycházejí ze základní doby trvání stavby.

Ekonomická životnost – doba od vzniku stavby do jejího hospodářského zániku. [1]

3.1.2 Opotřebení stavby

Stavba stárnutím a používáním postupně degraduje.

Opotřebení – udává se v procentech z hodnoty nové stavby.

Technická hodnota stavby – hodnota odpovídající okamžitému technickému stavu stavby.

Stáří stavby – rozdíl letopočtu roku ocenění a roku vzniku stavby.

Zbývající životnost stavby – doba od data odhadu do zchátrání stavby.

Součinitel okamžitého stavu prvků dlouhodobé životnosti – vyjadřuje v procentech, zda stav prvků dlouhodobé životnosti k okamžiku odhadu odpovídá dobrému stavu nebo je přiměřeně horší.

Životnost stavby – celková předpokládaná životnost.

Základní (tabulková) životnost stavby – udává hodnotu v předpisu pro daný typ stavby.

Roční procento znehodnocení – má stejnou hodnotu každý rok pouze u lineární hodnoty.

Prvky dlouhodobé životnosti – jsou stavebně technické prvky, které mají rozhodující vliv na životnost stavby a zpravidla se nemění, až částečně při celkové opravě (základy, nosné zdivo a podobně).

Prvky krátkodobé životnosti – jsou stavebně technické prvky, kde se předpokládá jediná výměna za dobu životnosti stavby. [1]

3.2 Stanovení ceny v době přípravné fáze stavby

Před započítáním samotné realizace stavby, ve fázi přípravné, je důležité pro investora zjistit, zda investice je efektivní, tak zvaná cena investiční. Finální cenu stavby ukáže souhrnný rozpočet vyhotovený podle dokumentace stavby a celkové náklady, které jsou sestaveny do jedenácti hlav.

Souhrnný rozpočet:

Hlava I	Projektové a průzkumné práce
Hlava II	Provozní soubory
Hlava III	Stavební objekty
Hlava IV	Stroje a zařízení nevyžadující montáž na stavbě
Hlava V	Umělecká díla
Hlava VI	Vedlejší náklady spojené s umístěním stavby
Hlava VII	Práce nestavebních organizací
Hlava VIII	Rezerva
Hlava IX	Ostatní náklady
Hlava X	Vyvolané investice
Hlava XI	Provozní náklady na přípravu a realizaci stavby [6]

3.3 Rozpočtový ukazatel

V počátku plánování stavebního díla se využívá rozpočtového ukazatele, který předběžně stanoví náklady na stavební dílo. Pro správné zjištění ceny je důležité si zvolit správnou měrnou jednotku, na kterou bude stavba oceňována. Je možno používat měrnou jednotku účelového charakteru (bytová jednotka, lůžko, žák a podobně.) nebo technickou jednotku (m^3 , m^2 , m a podobně). [7]

3.4 Karta rozpočtového ukazatele

Karta rozpočtového ukazatele slouží ke zjednodušení stanovení ceny. Ke stanovení ceny lze použít rozpočtového ukazatele z vlastních údajů. Pokud nemáme žádná data k dispozici, lze využít katalogu odborných institucí, které disponují větším množstvím jednotlivých vzorků, a tím hodnotící faktor je přesnější. V současnosti karty ukazatelů v tištěné podobě vydává instituce ÚRS Praha.

V kartě je zahrnuto

- obor JKSO
- název, popis a nákres objektu
- náklady na měrnou jednotku
- počet jednotek
- rozpočtové náklady objektu.

Ke stanovení co nejpřesnějších nákladů je důležité správně zvolit rozpočtový ukazatel stavebního objektu tak, aby co nejpřesněji vystihoval charakter daného objektu. Stanovení charakteru proběhne pomocí porovnání dle JKSO, materiálů a technologických parametrů, které budou na stavbu použity. Jedním z rozhodujících faktorů je i velikost daného objektu. [7]

3.5 Položkový rozpočet

Ke stanovení ceny stavebního díla se užívá položkový rozpočet, který vychází z projektové dokumentace, která je zpracována pro stavební povolení. Čím přesnější je projektová dokumentace, tím je přesnější položkový rozpočet. Jednotlivé ceny položek rozpočtu mohou být dostatečně rozpracovány a specifikovány, a tím je možné určit co nejpřesnější fakturační cenu. [8]

Součástí položkového rozpočtu by měl být výkaz výměr. Výkazem výměr se rozumí výčet jednotlivých prvků stavebních konstrukcí a materiálů v projektové dokumentaci. V případě nepřesné nebo neúplné dokumentace je možné ceny nahradit procentuální sazbou. Dílčí práce v rámci konkrétního řemesla vyčlení jediná položka, do které se zahrne celá sazba za daný objekt.

Cenu stavebního objektu stanovíme použitím následujícího vzorce

$$CSO = ZSV = ZRN + VRN \quad (1)$$

CSO – cena stavebního objektu,
ZSV – základní stavební výroba,
ZRN – základní rozpočtové náklady,
VRN – vedlejší rozpočtové náklady.

Základní rozpočtové náklady jsou stanoveny položkovým rozpočtem, respektive součtem dílčích částí rozpočtu, a to hlavní stavební výrobou, přidruženou stavební výrobou a montáží.[7]

$$ZRN = HSV + PSV + M \quad (2)$$

Stanovení vedlejších rozpočtových nákladů se provede součtem ceny zařízení staveniště, provozních vlivů, územních vlivů, dopravních nákladů a ostatních nákladů.

$$VRN = ZS + PV + ÚV + DN + OS \quad (3)$$

ZS – zařízení staveniště,
PV – provozní vlivy,
ÚV – územní vlivy,
DN – dopravní náklady,
OS – ostatní náklady.

Pro stanovení cen oddílů HSV, PSV a M jsou v současné době k dispozici rozpočtářské programy s databází cen za stavební práce a materiály. Databáze České republiky vytváří ÚRS, RTS nebo Callida. V uvedených oddílech se řadí stavební práce podle skupiny stavebních dílů a řemeslných oborů uvedených v TSKP.

HSV – hlavní stavební výroba

1. Zemní práce
2. Základy
3. Svislé konstrukce
4. Vodorovné konstrukce
5. Komunikace
6. Úpravy povrchů
8. Potrubí
9. Dokončovací práce HSV (demolice, lešení, přesun hmot)

PSV – přidružená stavební výroba

Jedná se o řemesla, instalace, dokončovací práce a kompletace. Například izolace proti vodě a vlhkosti, tepelné izolace, vnitřní kanalizace, vodovod a plynovod, konstrukce tesařské, klempířské či truhlářské, podlahy z dlaždic, nátěry, malby a podobně.[10]

4 Metody oceňování

Ocenění dle cenových předpisů dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhlášky č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).

4.1 Oceňování pozemků

4.1.1 Ocenění stavebního pozemku

Stavební pozemek neoceněný v cenových mapách se určí základní cenou dle vzorce

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 \quad (4)$$

ZC – základní cena v Kč za m²,

ZC_v – základní cena ZC stavebního pozemku v Kč za m² uvedená ve vyhlášce,

O_n – hodnota kvalitativního pásma znaku.

Základní cena upravená stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí se určí dle vzorce

$$ZCU = ZC \times I \quad (5)$$

- ZCU – základní cena upravená stavebního pozemku v Kč za m²,
- ZC – základní cena stavebního pozemku obce v Kč za m² určená podle §3,
- I – index cenového porovnání zjištěný podle vzorce

$$I = I_T \times I_O \times I_P \quad (6)$$

- I_T – index trhu se určí dle vzorce

$$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i \right) \quad (7)$$

- 1 – konstanta,
- P_i – hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu,
- i – pořadové číslo znaku indexu trhu,
- I_o – index omezujících vlivů pozemku, který se určí dle vzorce

$$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i \quad (8)$$

- 1 – konstanta,
- P_i – hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu omezujících vlivů,
- i – pořadové číslo znaku indexu omezujících vlivů,

I_p – index polohy, který se určí dle vzorce

$$I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^n P_i \right) \quad (9)$$

P_i – hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy,

i – pořadové číslo znaku indexu polohy,

n – počet znaků indexu polohy.

4.1.2 Ocenění zemědělského pozemku

Základní cena pozemku evidovaného v katastru nemovitostí se určí podle bonitovaných půdně ekologických jednotek nebo průměrnou základní cenou v Kč na m² zemědělských pozemků.

4.2 Oceňování staveb

4.2.1 Oceňování staveb nákladovým způsobem

Cena stavby se vypočítá vynásobením počtu měrných jednotek a základní ceny upravené dle příslušného ustanovení v závislosti na účelu stavby.

Cena stavby se určí dle vzorce

$$CS = CS_N \times pp \quad (10)$$

CS – cena stavby v Kč,

CS_N – cena stavby v Kč určena nákladovým způsobem,

Pp – koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu,

$$pp = I_T \times I_p \quad (11)$$

I_T – index trhu,

I_p – index polohy.

Cena stavby nákladovým způsobem se určí nákladovým způsobem

$$CS_N = ZCU \times P_{mj} \times \left(1 - \frac{o}{100}\right) \quad (12)$$

- CS_N – cena stavby upravená,
 ZCU – základní cena upravená v Kč za měrnou jednotku, kterou určuje druh a účel užití stavby dle §12 až §21.
 P_{mj} – počet měrných jednotek stavby,
 o – opotřebení stavby v procentech,
1 a 100 – konstanty,

Ocenění – rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek nákladovým způsobem

Základní cena obestavěného prostoru většího jak 1 100 m³ nebo jde-li o původní zemědělskou usedlost nebo jsou-li tyto stavby rozestavěné, se určí dle vzorce

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \quad (13)$$

- ZCU – základní cena upravená v Kč za m³ obestavěného prostoru,
 ZC – základní cena v Kč za m³ obestavěného prostoru dle přílohy č. 11 k této vyhlášce,
 K_4 – koeficient vybavení stavby se vypočte podle vzorce,

$$K_4 = 1 + (0,54 \times n) \quad (14)$$

- 1 a 0,54 – konstanty,
 n – součet cenových podílů konstrukcí a vybavení s nadstandardním vybavením, snížený o součet cenových podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením,
 K_5 – koeficient polohový,
 K_i – koeficient změny cen staveb.

4.2.2 Oceňování staveb výnosovým způsobem

Pro ocenění stavby výnosovým způsobem, vyhláška stanoví způsob výpočtu ceny, zjištění výnosu a výši míry kapitalizace za určité časové období. [4]

4.2.3 Oceňování staveb porovnávacím způsobem

Pro ocenění porovnávacím způsobem vyhláška stanoví hlediska, která se berou v úvahu. Cena stavby určená dle vyhlášky č.441/2013 Sb. u staveb, které vyhovují podmínkám uvedených v §35 až §37, dle vzorce

$$CS_p = OP \times ZCU \times I_T \times I_P \quad (15)$$

CS_p – cena stavby určena porovnávacím způsobem,

OP – obestavěný prostor v m^3 ,

ZCU – základní cena upravená stavby v Kč za $1 m^3$,

I_T – index trhu,

I_P – index polohy.

Ocenění – rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek porovnávacím způsobem

U dokončeného rodinného domu, rekreační chalupy, rekreační domku, se zjišťuje cena porovnávacím způsobem dle §13 odst. 2 a 5 s výjimkou pro původní zemědělské usedlosti a obestavěné prostory do $1\,100 m^3$ včetně.

Základní cena se určí dle vzorce

$$ZCU = ZC \times I_V \quad (16)$$

ZCU – základní cena upravená v Kč za m^3 obestavěného prostoru,

ZC – základní cena v Kč za m^3 ,

I_V – index konstrukce a vybavení se stanoví dle vzorce

$$I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i \right) \times V_{13} \quad (17)$$

V_i – hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení.

4.3 Ocenění dle tržních předpisů

4.3.1 Tržní ocenění nákladovým způsobem

Ocenění nákladovým způsobem určuje náklady na pořízení nemovité věci snížené o opotřebení a o funkční nedostatky. [3,11]

4.3.2 Tržní ocenění výnosovým způsobem

Ocenění tržním výnosovým způsobem zohledňujeme předpokládané výnosy plynoucí z nemovitých věcí a výpočtem výnosové hodnoty odvíjející se v závislosti na hodnotě peněz a na riziku investice. Do budoucích výnosů z nemovitých věcí musí být promítnuty hodnoty nemovitých věcí související s technickými změnami, užitkovými, finančními a ekonomickými. [3]

4.3.3 Tržní ocenění porovnávacím způsobem

Tržní ocenění porovnávacím způsobem je postaveno na principu porovnání hodnoty oceňované nemovité věci a obdobné nemovité věci dostupné na trhu v daném období. Pro hledání porovnávací hodnoty je nejvhodnějším principem – princip nabídky a poptávky. Jakmile roste poptávka na trhu ceny rostou naopak jeli poptávka nízká ceny klesají. Porovnávací hodnota nemovité věci je ovlivněna například dopravní dostupností, infrastrukturou, službami a občanskou vybaveností. [3]

5 Ocenění stavebního díla a náklady vynaložené na rekonstrukci

Podkladem pro zpracování je projektová dokumentace a výpis z katastru nemovité věci.

5.1 Základní údaje o stavebním objektu

Stavební objekt se nachází v Jihomoravském kraji, v okrese Brno-město v městské části Řečkovice.

LV:	2190
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Brno – město
Obec:	Brno
Katastrální území:	Řečkovice
Parcelní číslo:	2288
Číslo popisné:	173

5.2 Lokalita

Oceňovaný stavební objekt se nachází na ulici Bohatcova v klidné městské části Brno-Řečkovice, který je mimo hlavní silnici, zastávky MHD jsou vzdálené do 200 m s dostupností centra Brna do 30 minut. Městská část zajišťuje celkovou občanskou vybavenost.

5.3 Popis oceňovaného stavebního díla

Předmětem ocenění je rodinný dům postavený dle dostupných podkladů přibližně před 80 lety. V průběhu užívání byly prováděny menší stavební úpravy. V roce 2018 rodinný dům prošel rekonstrukcí, modernizací a došlo k vybudování dvou nezávislých bytových jednotek.

Rodinný dům v řadové zástavbě, který se skládá ze suterénu 1S, jednoho nadzemního podlaží 1NP a půdního prostoru. Před rekonstrukcí bylo užíváno převážně 1NP s kuchyní, pokojem, koupelnou společnou s WC a komorou. Suterén s kuchyní, pokojem, sklepem a prádelnou sloužil převážně jako skladové prostory. Po rekonstrukci byla dispozice změněna na dvě nezávislé bytové jednotky. V 1S se nachází pokoj, kuchyň,

koupelna, WC a s vnějším přístupem prádelna. V 1NP se nachází dva pokoje, hala s kuchyňským koutem, koupelna s WC a ateliérem.

Při rekonstrukci bude zachována půdorysná plocha rodinného domu a obvodové zdivo. Budou prováděny úpravy spočívající v odizolování spodní stavby proti zemní vlhkosti, ve vybourání příček a nosných zdí a následně vybudování nových z keramických tvárnic Porotherm. Původní nosná stropní vodorovná konstrukce bude rozebrána na trámový rošt, který bude zachován, provedena izolace, záklop a podhledy ze sádkokartonových desek a nově zhotovena skladba podlah. Demontovaný sedlový krov, bude nahrazen dřevěným krovem stejného typu se střešní krytinou z pálené krytiny. Dřevěná okna a dveře budou vyměněna za plastová okna a bezpečnostní dveře. Po celém domě budou prováděny nové vnitřní rozvody vody, kanalizace, plynu, elektrické energie a ústředního vytápění. Plášť domu zateplen.

5.4 Ocenění stavebního díla před a po rekonstrukci dle vyhlášky

5.4.1 Ocenění stavebního díla před rekonstrukcí

Ocenění se provede dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. k provedení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku. Oceněním dle výše uvedené vyhlášky bude stavební dílo oceněno porovnávacím způsobem. Podle §34 se cena stavby určí dle podmínek uvedených v §35.

Výpočet ceny stavby určené porovnávacím způsobem

$$CS_p = OP \times ZCU \times I_T \times I_P \quad (18)$$

CS_p – cena stavby určena porovnávacím způsobem,

OP – obestavěný prostor v m^3 ,

ZCU – základní cena upravené stavby v Kč za $1 m^3$,

I_T – index trhu,

I_P – index polohy,

$$ZCU = ZC \times I_V \quad (19)$$

ZCU – základní cena upravená v Kč za m^3 obestavěného prostoru,

ZC – základní cena v Kč za m^3 ,

I_V – index konstrukce a vybavení se stanoví dle vzorce

$$I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i \right) \times V_{13} \quad (20)$$

V_i – hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení

Tabulka 01 – Index konstrukce a vybavení [4]

Znak		Kvalitativní pásma		
V_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V_i
1	2	3	4	5
0	Typ stavby	I.	Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy INP se šikmou nebo strmou střechou	B=1975
1	Druh stavby	II.	Dvojdomek, dům řadový	-0,01
2	Provedení obvodových stěn	III.	Zdivo cihelné nebo tvárnice	0
3	Tloušťka obvodových stěn	III.	Více jak 45 cm	0,03
4	Podlažnost	II.	Hodnota více jak 1 do 2 včetně	0,01
5	Napojení na síť	IV.	Přípojka elektro, voda napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	0,04
6	Způsob vytápění stavby	I.	Lokální na tuhá paliva	-0,08
7	Zákl. příslušenství v RD	III.	Úplné - standardní provedení	0
8	Ostatní vybavení v RD	I.	Bez dalšího vybavení	0
9	Venkovní úpravy	II.	Minimálního rozsahu	-0,03
10	Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II.	Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	0
11	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	II.	Od 300 m ² do 800 m ² celkem	0
12	Kriterium jinde neuvedené	I.	Významně snižující cenu Elektrické rozvody (hliník), střešní krytina ve velmi špatném stavu, dřevěná okna ve špatném stavu, vchodové dveře ve špatném stavu, TZB ve špatném stavu.	-0,1
13	Stavebně-technický stav	IV.	Stavba ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	0,65* 0,39
Index konstrukce a vybavení: $I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i \right) \times V_{13}$				

* Hodnota kvalitativního pásma se násobí koeficientem s, který se vypočte dle vzorce

$$s = 1 - 0,005 \times y \quad (21)$$

y – stáří stavby v rocích,

1 a 0,005 – konstanty.

Index trhu se určí dle vzorce

$$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i \right) \quad (22)$$

- 1 – konstanta,
 P_i – hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu,
i – pořadové číslo znaku indexu trhu.

Tabulka 02 – Index trhu [4]

Znak		Kvalitativní pásma		
Pi	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0
2	Vlastnické vztahy	I.	Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci)	-0,03
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1
7	Hospodářsko-správní význam obce	III.	Obec s počtem obyvatel nad 5 000 a všechny obce v okrese Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D ^a nebo oblíbené turistické lokality	1
8	Poloha obce	VI.	Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5 000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevymenovanou obcí velikosti nad 5 000 obyvatel	1
9	Občanská vybavenost obce	I.	Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,05
Index trhu: $I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i \right)$				

Index polohy se určí dle vzorce

$$I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i \right) \quad (23)$$

- P_i – hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy,
 i – pořadové číslo znaku indexu polohy,
 n – počet znaků indexu polohy.

Tabulka 03 – Index polohy [4]

Znak			Kvalitativní písmo	
P_i	Název znaku	číslo	Popis pásma	Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2 000
1	Druh a účel užití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,04
3	Poloha pozemku v obci	III.	Okrajové části obce	-0,05
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI.	Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0
7	Osobní hromadná doprava	III.	Zastávka do 200 m včetně MHD-dobrá dostupnost centra obce Bezbariérový přístup k zastávkám	0,01
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II.	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0
Index polohy: $I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i \right)$				

Tabulka 04 – Postup výpočtu CS_p

CS _p =OP×ZCU×I _T ×I _p					
CS _p	OP	ZCU		I _T	I _p
	OP=610,158	ZCU=ZC×I _V		$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right)$	$I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right)$
		ZC (Řečkovice 4) ZC=4705	I _V $I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) \times V_{13}$ V ₁₃ =0,65×s; s=1-0,005×y I _V = (1+(-0,14))×0,39 I _V =0,335	I _T = 1×1×1×1,05×(1+(-0,03)) 	

Tabulka 04 znázorňuje postup při výpočtu ceny stavby porovnávacím způsobem dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. k provedení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku. Cena stavby porovnávacím způsobem byla vyčíslena na 980 677 Kč.

5.4.2 Náklady vynaložené na rekonstrukci

Pro stanovení vynaložených nákladů na rekonstrukci byl sestaven položkový rozpočet dle cen ÚRS v programu KROS 4. Podrobný rozpočet viz. příloha č.2. Celková částka na rekonstrukci stavebního díla činí 3 007 184 Kč s DPH.

Tabulka 05 – Rekapitulace stavby

REKAPITULACE OBJEKTŮ STAVBY A SOUPISŮ PRACÍ			
Kód:	01		
Stavba:	REKONSTRUKCE RD		
Místo:	BRNO-ŘEČKOVICE	Datum:	4. 4. 2019
Zadavatel:		Projektant:	
Zhotovitel:		Zpracovatel:	
Kód	Popis	Cena bez DPH [CZK]	Cena s DPH [CZK]
Náklady z rozpočtů		2 614 942,89	3 007 184,32
001	BOURACÍ PRÁCE	411 543,52	473 275,05
002	NOVÉ KONSTRUKCE	2 203 399,37	2 533 909,28

5.4.3 Ocenění stavebního díla po rekonstrukci

Ocenění se provede dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. k provedení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku. Při oceňování dle výše uvedené vyhlášky bude stavební dílo oceněno porovnávacím způsobem. Podle §34 se cena stavby určí dle podmínek uvedených v §35.

Výpočet ceny stavby určené porovnávacím způsobem

$$CS_p = OP \times ZCU \times I_T \times I_P \quad (24)$$

CS_p – cena stavby určena porovnávacím způsobem,

OP – obestavěný prostor v m^3 ,

ZCU – základní cena upravená stavby v Kč za $1 m^3$,

I_T – index trhu,

I_P – index polohy,

$$ZCU = ZC \times I_V \quad (25)$$

ZCU – základní cena upravená v Kč za m^3 obestavěného prostoru,

ZC – základní cena v Kč za m^3 ,

I_V – index konstrukce a vybavení se stanoví podle vzorce.

Tabulka 06 – Index konstrukce a vybavení [4]

Znak		Kvalitativní pásma		
Vi	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota Vi
1	2	3	4	5
0	Typ stavby	I.	Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1NP se šikmou nebo strmou střechou	B=1975
1	Druh stavby	II.	Dvoj domek, dům řadový	-0,01
2	Provedení obvodových stěn	III.	Zdivo cihelné nebo tvárnicové	0
3	Tloušťka obvodových stěn	III.	Více jak 45 cm	0,03
4	Podlažnost	II.	Hodnota více jak 1 do 2 včetně	0,01
5	Napojení na sítě	V.	Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	0,08
6	Způsob vytápění stavby	III.	Ústřední, etážové, dálkové	0
7	Zákl. příslušenství v RD	IV.	Úplné nadstandard. nebo více zákl. přísl. standard. proved., popřípadně prádelna	0,05
8	Ostatní vybavení v RD	I.	Bez dalšího vybavení	0
9	Venkovní úpravy	IV.	Většího rozsahu nebo nadstand. provení	0,04
10	Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II.	Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	0
11	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	II.	Od 300 m ² do 800 m ² celkem	0
12	Kriterium jinde neuvedené	V.	Vyznamně zvyšující cenu	0,1
			Elektrické rozvody (měď), okna plastová s trojsklem, bezpečnostní dveře, izolace proti zemní vlhkosti, izolace stěn, vnější fasáda, střecha, krov.	
13	Stavebně-technický stav	I.	Stavba ve výborném stavu	1,05*
				0,966
Index konstrukce a vybavení: $I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i \right) \times V_{13}$				

* Hodnota kvalitativního pásma se násobí koeficientem s, který se vypočte dle vzorce

$$s = 1 - 0,005 \times y \quad (26)$$

y – stáří stavby v rocích,

1 a 0,005 – konstanty.

Index trhu se určí dle vzorce

$$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i \right) \quad (27)$$

- 1 – konstanta,
 P_i – hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu,
i – pořadové číslo znaku indexu trhu.

Tabulka 07 – Index trhu [4]

Znak		Kvalitativní pásma		
P_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	III.	Poptávka je vyšší než nabídka	0,03
2	Vlastnické vztahy	V.	Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku.	0
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0
5	Ostatní neuvedené	II.	bez dalších vlivů	0
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1
7	Hospodářsko-správní význam obce	III.	Obec s počtem obyvatel nad 5 000 a všechny obce v okrese Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D ^a nebo oblíbené turistické lokality	1
8	Poloha obce	VI.	Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5 000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5 000 obyvatel	1
9	Občanská vybavenost obce	I.	Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,05
Index trhu: $I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i \right)$				

Index polohy se určí dle vzorce

$$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i \right) \quad (28)$$

- P_i – hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy,
 i – pořadové číslo znaku indexu polohy,
 n – počet znaků indexu polohy.

Tabulka 08 – Index polohy [4]

Znak			Kvalitativní písmo	
P_i	Název znaku	číslo	Popis pásma	Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2 000
1	Druh a účel užití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,04
3	Poloha pozemku v obci	III.	Okrajové části obce	-0,05
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI.	Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0
7	Osobní hromadná doprava	III.	Zastávka do 200 m včetně MHD-dobrá dostupnost centra obce Bezbariérový přístup k zastávkám	0,01
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II.	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0
Index polohy: $I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i \right)$				

Tabulka 09 – Postup výpočtu CS_p

CS _p =OP×ZCU×I _T ×I _P					
CS _p	OP	ZCU		I _T	I _P
	OP=610,158	ZCU=ZC×I _V		$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right)$	$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right)$
		ZC (Řečkovice 4) ZC=4705	I _V $I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) \times V_{13}$ V ₁₃ =1,05×s; s=1-0,005×y I _V = (1+0,3)×0,966 I _V =1,256	I _T = 1×1×1×1,05×(1+0,03)	I _P = 1×(1+0)
		ZCU=4705×1,256		I _T = 1,082	I _P = 1
		ZCU=5 908,539			
CS _p =610,158×5908,539×1,082×1					
CS _p =3 898 961 Kč					

Tabulka 09 znázorňuje postup při výpočtu ceny stavby porovnávacím způsobem dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. k provedení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku. Cena stavby porovnávacím způsobem byla vyčíslena na 3 898 961 Kč.

5.4.1 Ocenění pozemků

Ocenění stavebního pozemku

Ocenění se provede dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. k provedení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku. Při oceňování dle výše uvedené vyhlášky bude stavební pozemek oceněn dle §4.

Základní cena (ZC) pozemku je stanovena na 3 893 Kč za m², který spadá do oblasti Brno – oblast 4. Základní cena upravená stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí se určí dle vzorce

$$ZCU = ZC \times I \quad (29)$$

ZCU – základní cena upravená stavebního pozemku v Kč za m²,

ZC – základní cena stavebního pozemku obce v Kč za m² určená podle §3,

I – index cenového porovnání zjištěný dle vzorce

$$I = I_T \times I_O \times I_P \quad (30)$$

I_T – index trhu se určí dle vzorce

$$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i \right) \quad (31)$$

1 – konstanta,

P_i – hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu,

i – pořadové číslo znaku indexu trhu,

Tabulka 10 – Index trhu [4]

Znak		Kvalitativní pásma		
Pi	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II.	Poptávka je vyšší než nabídka	0,03
2	Vlastnické vztahy	I.	Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku.	0
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1
7	Význam obce	V případě ocenění pozemku je stanovena hodnota na 1		1
8	Poloha obce			1
9	Občanská vybavenost obce			1
Index trhu: $I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i \right)$				

I_o – index omezujících vlivů pozemku, který se určí dle vzorce

$$I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i \quad (32)$$

1 – konstanta,

P_i – hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu omezujících vlivů,

i – pořadové číslo znaku indexu omezujících vlivů.

Tabulka 11 – Index omezujících vlivů [4]

Znak		Kvalitativní pásma		
P_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II.	Tvar bez vlivu na využití	0
2	Svaživost pozemku a expozice	IV.	Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	0
3	Zatížené základové podmínky	III.	Nezatížené základové podmínky	0
4	Chráněná území a ochranná pásma	I.	Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0
5	Omezení užívání pozemku	I.	Bez omezení	0
6	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0
Index omezujících vlivů na pozemek: $I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$				

I_p – index polohy, který se určí dle vzorce

$$I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^n P_i \right) \quad (33)$$

P_i – hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy,

i – pořadové číslo znaku indexu polohy,

n – počet znaků indexu polohy.

Tabulka 12 – Index polohy [4]

Znak			Kvalitativní písmo	
P_i	Název znaku	číslo	Popis pásma	Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2 000
1	Druh a účel užití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,04
3	Poloha pozemku v obci	III.	Okrajové části obce	-0,05
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI.	Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0
7	Osobní hromadná doprava	III.	Zastávka do 200 m včetně MHD-dobrá dostupnost centra obce Bezbariérový přístup k zastávkám	0,01
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II.	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0
Index polohy: $I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^n P_i \right)$				

Tabulka 13 – Výpočet základní ceny upravené

ZCU = ZC x I			
ZCU	ZC (oblast 4)	I = I _T x I _O x I _P	
	ZC = 3893	$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right)$	$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$
		$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^n P_i\right)$	
		$I_T = 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times (1 + 0,03)$	$I_O = 1 + 0$
		$I_P = 1 \times (1 + 0)$	
		$I_T = 1,03$	$I_O = 1$
		$I = 1,03 \times 1 \times 1$	$I_P = 1$
		$I = 1,03$	
ZCU = 3 893 x 1,03			
ZCU = 4009,79 Kč/m ²			

Tabulka 13 znázorňuje výpočet stavebního pozemku, kde je základní cena vypočtena na 4 009,79 Kč za m².

Ocenění zemědělského pozemku

Základní cena zemědělského pozemku v katastrálním území Řečkovice, který má kód BPEJ 24078. Řečkovice jsou částí územní obce s počtem obyvatel nad 250 tisíc, uplatní se přírážka 320 %. Základní cena dle BPEJ je 1,26 Kč/m².

$$ZC = 1,26 \times 4,2$$

$$ZC = 5,292 \text{ Kč/m}^2$$

Tabulka 14 – Ceny pozemků

	základní cena upravená	plocha v m ²	cena v Kč
Stavební pozemek	4009,79	205	822 007 Kč
Zemědělský pozemek	5,292	165	873 Kč
Součet pozemků		370	822 880 Kč

Tabulka 14 znázorňuje cenu stavebního a zemědělského pozemku stanoveného na částku 822 880 Kč.

Tabulka 15 – Vynaložené náklady na rekonstrukci a ocenění nemovité věci dle vyhlášky

	bez DPH	s DPH
Nemovitá věc oceněná před rekonstrukcí		1 803 557 Kč
Bourací práce	411 544 Kč	473 275 Kč
Nové konstrukce	2 203 399 Kč	2 533 909 Kč
Nemovitá věc oceněná po rekonstrukci		4 721 841 Kč
Rozdíl ceny po rekonstrukci		2 918 284 Kč
Náklady na rekonstrukci	2 614 943 Kč	3 007 184 Kč

Tabulka 15 udává cenu oceňované nemovité věci po rekonstrukci, která se navýšila o 2 918 284 Kč, oproti vynaloženým nákladům na rekonstrukci v částce 3 007 184 Kč. Při provedení této rekonstrukce rodinného domu by z pohledu investora byla nevýhodná o 88 900 Kč.

Stavební dílo před rekonstrukcí bylo využíváno jen částečně a oceněno dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. porovnávacím způsobem na 1 803 557 Kč. Hlavním záměrem rekonstrukce bylo změnit dispozice v 1S a 1NP takovým způsobem, aby byly vytvořeny dvě nezávislé bytové jednotky, a tak využity prostory, které nebyly obyvatelné. Účelem rekonstrukce bylo zmodernizovat a zlepšit podmínky pro bydlení. Pomocí rozpočtářského programu Kros 4 byly vykalkulovány ceny za bourací práce a stavební práce. Bourací práce byly narozpočtovány na částku 411 544 Kč bez DPH, nové stavební konstrukce na 2 203 399 Kč bez DPH. Celková cena rekonstrukce stavebního díla je 2 614 943 Kč bez DPH. Po započtení 15 % sazby DPH cena činí 3 007 184 Kč. Nemovitá věc po rekonstrukci oceněna dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. porovnávacím způsobem na 4 721 841 Kč.

5.5 Tržní ocenění stavebního díla před a po rekonstrukci porovnávacím způsobem

Pro ocenění využijeme metodu přímého porovnání. Stavební dílo porovnáme s databází nemovitých věcí určené k prodeji. Všechny nemovité věci, které byly použity k přímému porovnání jsou z webových stránek Sreality [13]. Oceňované stavební dílo přímo porovnáme s databází rodinných domů. Na rozdíl od ocenění stavebního díla dle vyhlášky, bude v tržním ocenění zohledněna stavební parcela a druh pozemku k určité nemovité věci. Jednotlivé odlišnosti budou zohledněny v koeficientech K1 až K7, z kterých bude vypočítán index odlišnosti IO.

5.5.1 Tržní ocenění stavebního díla před rekonstrukcí

Databáze pro tržní ocenění obsahuje 9 nemovitých věcí, které se nachází v oblasti Brno-město nebo Brno-venkov. Nemovité věci disponují určitými odlišnostmi od dané nemovité věci. Z tohoto důvodu byly stanoveny koeficienty, které cenu ovlivní. Hodnota koeficientů stanovena na 1 je pro porovnatelné nemovité věci. V případě odlišností je navýšena nejméně o 5 % je-li nemovitá věc lepší než oceňovaná. Při snížení nejméně o 5 %, je-li nemovitá věc horší než oceňovaná.

Zvolené koeficienty

- K1 – poloha (poloha ve které se nemovitá věc nachází)
- K2 – počet podlaží (počet podlaží v nemovité věci)
- K3 – technický stav (stav nemovité věci)
- K4 – dopravní dostupnost (dostupnost do centra)
- K5 – parkovací možnosti (druh parkovacího stání)
- K6 – vliv okolí (vliv okolí např. hluk, skládka...)
- K7 – úvaha znalce

Tabulka 16 – Zjištění ceny před rekonstrukcí porovnávacím způsobem [1]

č.	Cena požadovaná	Koeficient redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	IO	Ceny oceňovaného objektu
	Kč	pramen ceny	Kč	Poloha	Počet podlaží	Technický stav	Dopravní dostupnost	Parkovací možnosti	Vliv okolí	Úvaha znalce	(K1-K7)	Kč
1	3 800 000	0,9	3 420 000	0,95	1,00	1,02	0,95	1,05	1,00	1,00	0,97	3 538 257
2	3 800 000	0,9	3 420 000	1,00	1,05	1,05	1,00	1,05	1,00	1,00	1,16	2 954 325
3	3 700 000	0,9	3 330 000	0,98	1,00	1,03	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	3 332 313
4	4 100 000	0,9	3 690 000	1,00	1,03	1,00	1,00	1,00	0,94	1,00	0,97	3 811 196
5	4 990 000	0,9	4 491 000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,05	4 277 143
6	4 470 463	0,9	4 023 417	0,99	1,00	1,00	0,97	1,00	1,00	1,00	0,96	4 189 750
7	4 500 000	0,9	4 050 000	1,00	0,95	0,95	1,00	1,03	1,00	1,00	0,93	4 356 830
8	4 100 000	0,9	3 690 000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	0,98	3 765 306
9	4 500 000	0,9	4 050 000	0,94	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	0,97	0,96	4 230 251
Průměr												3 828 374
Směrodatná odchylka												455 977
Průměr minus směrodatná odchylka												3 372 397
Průměr plus směrodatná odchylka												4 284 352
Odhadovaná cena dle úvahy												3 900 000

Z tabulky 16 vyplývá, že cena oceňovaného stavebního díla před rekonstrukcí byla stanovena na částku 3 900 000 Kč. Porovnávací metodou bylo provedeno ocenění nemovité věci se srovnatelnými nemovitými věcmi.

5.5.2 Vynaložené náklady na rekonstrukci

Pro stanovení vynaložených nákladů na rekonstrukci byl sestaven položkový rozpočet na bourací práce a nové konstrukce. Podrobný rozpočet v příloze č.2. Celková částka na rekonstrukci stavebního díla 3 007 184 s DPH.

Tabulka 17 – Rekapitulace stavby

REKAPITULACE OBJEKTŮ STAVBY A SOUPISŮ PRACÍ			
Kód:	01		
Stavba:	REKONSTRUKCE RD		
Místo:	BRNO-ŘEČKOVICE	Datum:	4. 4. 2019
Zadavatel:		Projektant:	
Zhotovitel:		Zpracovatel:	
Kód	Popis	Cena bez DPH [CZK]	Cena s DPH [CZK]
Náklady z rozpočtů		2 614 942,89	3 007 184,32
001	BOURACÍ PRÁCE	411 543,52	473 275,05
002	NOVÉ KONSTRUKCE	2 203 399,37	2 533 909,28

5.5.3 Tržní ocenění stavebního díla po rekonstrukci

Databáze pro tržní ocenění také obsahuje 9 nemovitých věcí, které se nachází v oblasti Brno-město nebo Brno-venkov. Nemovité věci disponují určitými odlišnostmi od dané nemovité věci. Z tohoto důvodu byly stanoveny koeficienty, které cenu ovlivní. Hodnota koeficientů stanovena na 1 je pro porovnatelné nemovité věci. V případě odlišností je navýšena nejméně o 5 %, je-li nemovitá věc lepší než oceňovaná. Při snížení nejméně o 5 % je nemovitá věc horší než oceňovaná.

Zvolené koeficienty

- K1 – poloha (poloha ve které se nemovitá věc nachází)
- K2 – počet podlaží (počet podlaží v nemovité věci)
- K3 – technický stav (stav nemovité věci)
- K4 – dopravní dostupnost (dostupnost do centra)
- K5 – parkovací možnosti (druh parkovacího stání)
- K6 – vliv okolí (vliv okolí např. hluk, skládka...)
- K7 – úvaha znalce

Tabulka 18 – Zjištění ceny po rekonstrukci porovnávacím způsobem [1]

č.	Cena požadovaná	Koeficient redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	IO	Ceny oceňovaného objektu
	Kč	pramen ceny	Kč	Poloha	Počet podlaží	Technický stav	Dopravní dostupnost	Parkovací možnosti	Vliv okolí	Úvaha znalce	(K1-K7)	Kč
1	6 900 000	0,9	6 210 000	1,00	1,00	1,00	0,97	1,03	1,00	0,98	0,98	6 342 443
2	7 900 000	0,9	7 110 000	1,00	1,00	0,96	0,98	1,05	1,00	0,97	0,96	7 420 126
3	8 320 000	0,9	7 488 000	0,98	1,00	1,00	1,00	1,05	0,97	0,98	0,98	7 655 131
4	8 980 000	0,9	8 082 000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,05	7 697 143
5	8 990 000	0,9	8 091 000	1,00	1,00	1,00	0,98	1,03	1,00	0,99	1,00	8 096 619
6	8 990 000	0,9	8 091 000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,03	1,00	1,00	1,03	7 855 340
7	9 900 000	0,9	8 910 000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,01	8 821 782
8	7 000 000	0,9	6 300 000	1,00	1,00	0,97	0,98	1,00	1,01	0,98	0,94	6 695 689
9	7 000 000	0,9	6 300 000	1,00	1,00	1,05	1,00	1,03	1,00	1,03	1,11	5 655 575
Průměr												7 359 983
Směrodatná odchylka												913 537
Průměr minus směrodatná odchylka												6 446 446
Průměr plus směrodatná odchylka												8 273 520
Odhadovaná cena dle úvahy												7 450 000

Tabulka 18 znázorňuje porovnání oceňované nemovité věci se srovnatelnými nemovitými věcmi metodou porovnávací. Cena oceňovaného stavebního díla po rekonstrukci byla stanovena na částku 7 450 000 Kč.

Oceňované stavební dílo před rekonstrukcí bylo využíváno jen částečně a oceněno dle tržního ocenění porovnávacím způsobem na 3 900 000 Kč. Účelem rekonstrukce bylo zlepšit technický stav, změnit bytovou dispozici a provést celkovou modernizaci nemovité věci. Bourací práce byly narozpočtovány na částku 411 544 Kč bez DPH a nové stavební konstrukce na 2 203 399 Kč bez DPH. Celková cena bez DPH je 2 614 943 Kč. Po započtení 15 % sazby DPH cena činí 3 007 184 Kč.

Tabulka 19 – Vynaložené náklady na rekonstrukci a ocenění stavebního díla dle tržního ocenění

	bez DPH	s DPH
Nemovitá věc oceněná před rekonstrukcí		3 900 000 Kč
Bourací práce	411 544 Kč	473 275 Kč
Nové konstrukce	2 203 399 Kč	2 533 909 Kč
Nemovitá věc oceněná po rekonstrukci		7 450 000 Kč
Rozdíl ceny po rekonstrukci		3 550 000 Kč
Náklady na rekonstrukci	2 614 943 Kč	3 007 184 Kč

Tabulka 19 udává cenu oceňovaného stavebního díla po rekonstrukci, která se navýšila o 3 550 000 Kč a oproti vynaloženým nákladům na rekonstrukci v částce 3 007 184 Kč. Při provedení této rekonstrukce rodinného domu by z pohledu investora byla výhodná o 542 816 Kč s DPH.

5.6 Vyhodnocení ocenění stavebního díla dle vyhlášky a tržním oceněním

Tabulka 20 – Vyhodnocení ocenění stavebního díla dle vyhlášky a tržním oceněním

	ocenění	
	dle vyhlášky	tržní
Nemovitá věc oceněná před rekonstrukcí	1 803 557 Kč	3 900 000 Kč
Bourací práce		473 275 Kč
Nové konstrukce		2 533 909 Kč
Nemovitá věc oceněná po rekonstrukci	4 721 841 Kč	7 450 000 Kč
Rozdíl ceny po rekonstrukci	2 918 284 Kč	3 550 000 Kč
Náklady na rekonstrukci		3 007 184 Kč
Zhodnocení nemovité věci	-88 900 Kč	542 816 Kč

Z tabulky 20 vyplývá, že cena zjištěná oceňované nemovité věci po rekonstrukci byla navýšena o 2 918 284 Kč. Nemovitá věc je zhodnocena, avšak při započítání vynaložených nákladů na rekonstrukci v částce 3 007 184 Kč by pro vlastníka nemovité věci byla investice nevýhodná o 88 900 Kč. Oceňování nemovité věci po rekonstrukci tržním oceněním byla cena navýšena o 3 550 000 Kč. Nemovitá věc je zhodnocena, tudíž při započítání vynaložených nákladů na rekonstrukci v částce 3 007 184 Kč by pro vlastníka nemovité věci byla investice výhodná o 542 816 Kč.

6 Závěr

Bakalářskou práci rozděluji na dvě základní části. V teoretické části jsou uvedeny základní pojmy, metody oceňování a naznačeny postupy k ocenění nemovité věci.

V praktické části je popsána konkrétní nemovitá věc nacházející se ve městě Brně, v městské části Brno – Řečkovice. Nemovitá věc je popsána svojí polohou, technickým stavem a bytovou dispozicí před a po rekonstrukci. Ocenění nemovité věci bylo provedeno oceněním dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. k provedení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku metodou porovnávací a tržním oceněním metodou porovnávací.

Určení ceny zjištěné dle vyhlášky metodou porovnávací byla cena nemovité věci před rekonstrukcí stanovena na 1 803 557 Kč a cena po rekonstrukci stanovena na 4 721 841 Kč. Na základě položkového rozpočtu vytvořeného v rozpočtářském programu Kros 4, který byl rozdělen na bourací práce a nové konstrukce s celkovým nákladem 3 007 184 Kč.

Tržním oceněním pro určení ceny obvyklé stavebního díla metodou porovnávací byla vytvořena databáze devíti nemovitých věcí porovnatelných s nemovitou věcí před rekonstrukcí. Odlišnosti jednotlivých nemovitých věcí zohledněny zvolenými koeficienty. Cena obvyklá stanovena na 3 900 000 Kč. Dále sestavena databáze devíti nemovitých věcí s podobnými nemovitými věcmi po rekonstrukci, která sloužila ke stanovení ceny obvyklé. I v této databázi byly zohledněny odlišnosti jednotlivých nemovitých věcí koeficienty. Obvyklá cena po rekonstrukci určena na 7 450 000 Kč.

Ocenění dle cenových předpisů se řídí vyhláškou, která nezohledňuje požadavky trhu. Tržní ocenění zohledňuje požadavky vlastníka i znalce. Způsob ocenění je na rozhodnutí za účelem, ke kterému se nemovitá věc oceňuje.

7 Použité informační zdroje

Literatura:

- [1] BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [3] ORT, Petr a kolektiv autorů. *Ocenění nemovitostí a cenové mapy*. 1.vyd. Praha: Verlag Dashofer, 2009. ISSN 1803-5159.
- [4] Úřední oceňování majetku 2018: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění zákona č. 151/1997 Sb. vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015Sb., vyhlášky č.443/2016 Sb. a vyhlášky č.457/2017 Sb. účinnost od 1. ledna 2018 Brno: Akademické nakladatelství CERM, 1995. ISBN 978-80-7204-971-4.
- [6] TICHÁ, A., MARKOVÁ, L., PUCHÝŘ, B., *Ceny ve stavebnictví I – Rozpočtování a kalkulace*, URS Brno 1999.
- [7] MARKOVÁ L. *Ceny ve stavebnictví: Studijní opora předmětu CV01* 1.vyd. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, 106 s.
- [9] HEŘMAN, Jan. *Oceňování nemovitostí*. Praha: Oeconomica, 2005. ISBN 80-245-0947-4.
- [10] Tichá. A a kol.: *Rozpočtování a kalkulace ve výstavbě-díl I*, Vysoké učení technické v Brn, Fakulta stavební, 2004, ISBN80-214-2639-X
- [11] HLAVINKOVÁ V. *Tržní oceňování nemovité věci* Brno: Vysoké učení technické v Brně-Ústav soudního inženýrství, 2012 [cit. 2018-05-22]. ISBN 978-80-214-45680.
- [12] NOVÝ M., NOVÁKOVÁ J., WALDHANS M. *Projektové řízení staveb I*. VUTFAST ÚSEŘ, 217 s., Brno 2008.

Zákony:

- [2] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- [5] Zákon č. 151/1997., o oceňování majetku a o změně některých zákonů.

Elektronické zdroje:

[8] Stavba se zárukou. *Rozpočet stavby* [online]. [cit. 2019-05-15]. Dostupné z: <https://www.stavbasezarukou.cz/rozpocet-stavby>

[13] Sreality. *Realitní portál* [online]. [cit. 2019-05-10]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/>

8 Seznam tabulek

Tabulka 01 – Index konstrukce a vybavení

Tabulka 02 – Index trhu

Tabulka 03 – Index polohy

Tabulka 04 – Postup výpočtu CSp

Tabulka 05 – Rekapitulace stavby

Tabulka 06 – Index konstrukce a vybavení

Tabulka 07 – Index trhu

Tabulka 08 – Index polohy

Tabulka 09 – Postup výpočtu CSp

Tabulka 10 – Index trhu

Tabulka 11 – Index omezujících vlivů

Tabulka 12 – Index polohy

Tabulka 13 – Výpočet základní ceny upravené

Tabulka 14 – Ceny pozemků

Tabulka 15 – Vynaložené náklady na rekonstrukci a ocenění nemovité věci dle vyhlášky

Tabulka 16 – Zjištění ceny před rekonstrukcí porovnávacím způsobem

Tabulka 17 – Rekapitulace stavby

Tabulka 18 – Zjištění ceny po rekonstrukci porovnávacím způsobem

Tabulka 19 – Vynaložené náklady na rekonstrukci a ocenění stavebního díla dle tržního
ocenění

Tabulka 20 – Vyhodnocení ocenění stavebního díla dle vyhlášky a tržním oceněním

9 Seznam zkratek

RD	Rodinný dům
ZP	Zastavěná plocha
OP	Obestavěný prostor
tzv.	Tak zvaná
m	Metr
m ²	Metr čtverečný
m ³	Metr krychlový
Sb	Sbírka
m	Metr
ks	Kus
ha	Hektar
JKSO	Jednotná klasifikace stavebních objektů
TSKP	Třídník stavebních konstrukcí a prací
Kč	Koruna česká
č.	Číslo
LV	List vlastnictví
MHD	Městská hromadná doprava
1S	Suterén
1NP	První nadzemní podlaží
DPH	Daň z přidané hodnoty
BPEJ	Bonitovaná půdně ekologická jednotka

10 Seznam příloh

Příloha č.1 – výkresová dokumentace

D1. PŮVODNÍ STAV – PŮDORYS 1.S

D2. PŮVODNÍ STAV – PŮDORYS 1.NP

D3. PŮVODNÍ STAV – ŘEZ A-A‘

D4. PŮVODNÍ STAV – ŘEZ B-B‘

D5. NOVÝ STAV – PŮDORYS 1.S

D6. NOVÝ STAV – PŮDORYS 1.NP

D7. NOVÝ STAV – ŘEZ C-C‘

Příloha č.2 – položkový rozpočet

Rozpočet na bourací práce

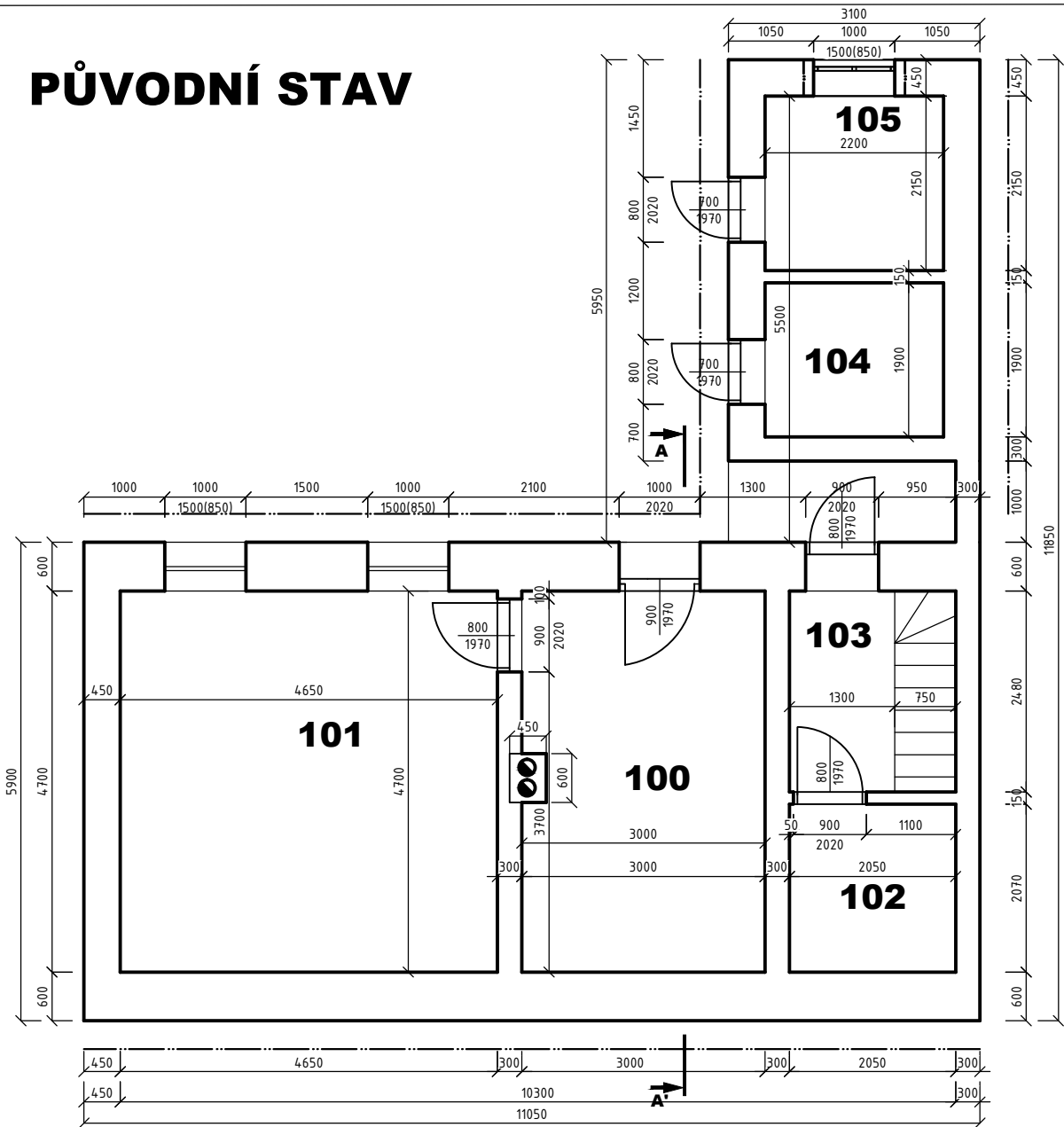
Rozpočet na nové konstrukce

Příloha č.3 – databáze nemovitých věcí

Databáze devíti nemovitých věcí k porovnání s nemovitou věcí před rekonstrukcí

Databáze devíti nemovitých věcí k porovnání s nemovitou věcí po rekonstrukci

PŮVODNÍ STAV

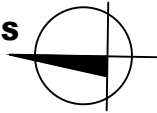


LEGENDA MÍSTNOSTÍ:

OZN.	ÚČEL MÍSTNOSTI	PLOCHA (m²)	PODLAHY	SOKLY	POVRCHY STĚN	POVRCHY STŘEPŮ
100	KUCHYNĚ	14,1	KERAM. DLAŽBA	KERAM. v=80mm	ŠTUKOVÁ OMÍTKA	ŠTUK. OMÍTKA
101	POKOJ	21,86	VLYSY	DŘEVĚNÁ LIŠTA	ŠTUKOVÁ OMÍTKA	ŠTUK. OMÍTKA
102	SKLEP	4,24	KERAM. DLAŽBA	KERAM. v=80mm	ŠTUKOVÁ OMÍTKA	ŠTUK. OMÍTKA
103	SCHODIŠTĚ	3,22	KERAM. DLAŽBA	KERAM. v=80mm	ŠTUKOVÁ OMÍTKA	ŠTUK. OMÍTKA
104	SKLAD	4,18	KERAM. DLAŽBA	KERAM. v=80mm	ŠTUKOVÁ OMÍTKA	ŠTUK. OMÍTKA
105	PRÁDELNA	4,73	KERAM. DLAŽBA	KERAM. v=80mm	ŠTUKOVÁ OMÍTKA	ŠTUK. OMÍTKA

LEGENDA MATERIÁLŮ:

CIHLA PLNÁ PÁLENÁ 290X140X65



RODINNÝ DŮM	INVESTORKA	VYPRACOVALA
	MARIE KUČÍRKOVÁ	SILVIE MUSÍLKOVÁ
	MÍSTO:	BRNO-ŘEČKOVICE

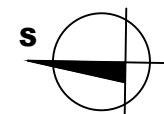
D1. PŮVODNÍ STAV - PŮDORYS 1.S

PŮVODNÍ STAV

The floor plan shows a building with a total width of 11850 and a total depth of 5900. The rooms are labeled 200, 201, 202, and 203. Room 203 is a large rectangular room on the left. Room 202 is a central corridor area. Room 201 is a small room adjacent to 202. Room 200 is a room on the right side, containing a staircase. The plan includes detailed dimensions for room sizes, wall thicknesses, and overall building footprint. Room 203 is the largest, occupying the left side. Room 202 is a central corridor area. Room 201 is a small room adjacent to 202. Room 200 is a room on the right side, containing a staircase. The plan also shows various door openings and wall segments.

OZN.	ÚČEL MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)	PODLAHY	SOKLY	POVRCHY STĚN	POVRCHY STROPŮ
200	CHODBA	5,8	KERAM. DLAŽBA	KERAM. v=80mm	ŠTUKOVÁ OMÍTKA	ŠTUK. OMÍTKA
201	KUCHYŇE	9,28	KERAM. DLAŽBA	KERAM. v=80mm	ŠTUKOVÁ OMÍTKA	ŠTUK. OMÍTKA
202	KOUPELNA	7,1	KERAM. DLAŽBA	KERAM. v=80mm	KERAM. OBKLAD v=2m	ŠTUK. OMÍTKA
203	POKOJ	23,25	VLYSY	DŘEVĚNÁ LÍŠTA	ŠTUKOVÁ OMÍTKA	ŠTUK. OMÍTKA
204	KOMORA	10,88	KERAM. DLAŽBA	DŘEVĚNÁ LÍŠTA	ŠTUKOVÁ OMÍTKA	ŠTUK. OMÍTKA

CIHLA PLNÁ PÁLENÁ 290X140X65



RODINNÝ DŮM	INVESTORKA	VYPRACOVALA
	MARIE KUČÍRKOVÁ	SILVIE MUŠÍLKOVÁ
D2. PŮVODNÍ STAV - PŮDORYS 1.NP	MÍSTO:	BRNO-ŘEČKOVICE

A - A'



D3. PŮVODNÍ STAV - ŘEZ A-A'

INVESTORKA

MARIE KUČÍRKOVÁ	SILVIE MUSÍLKOVÁ
-----------------	------------------

MÍSTO:

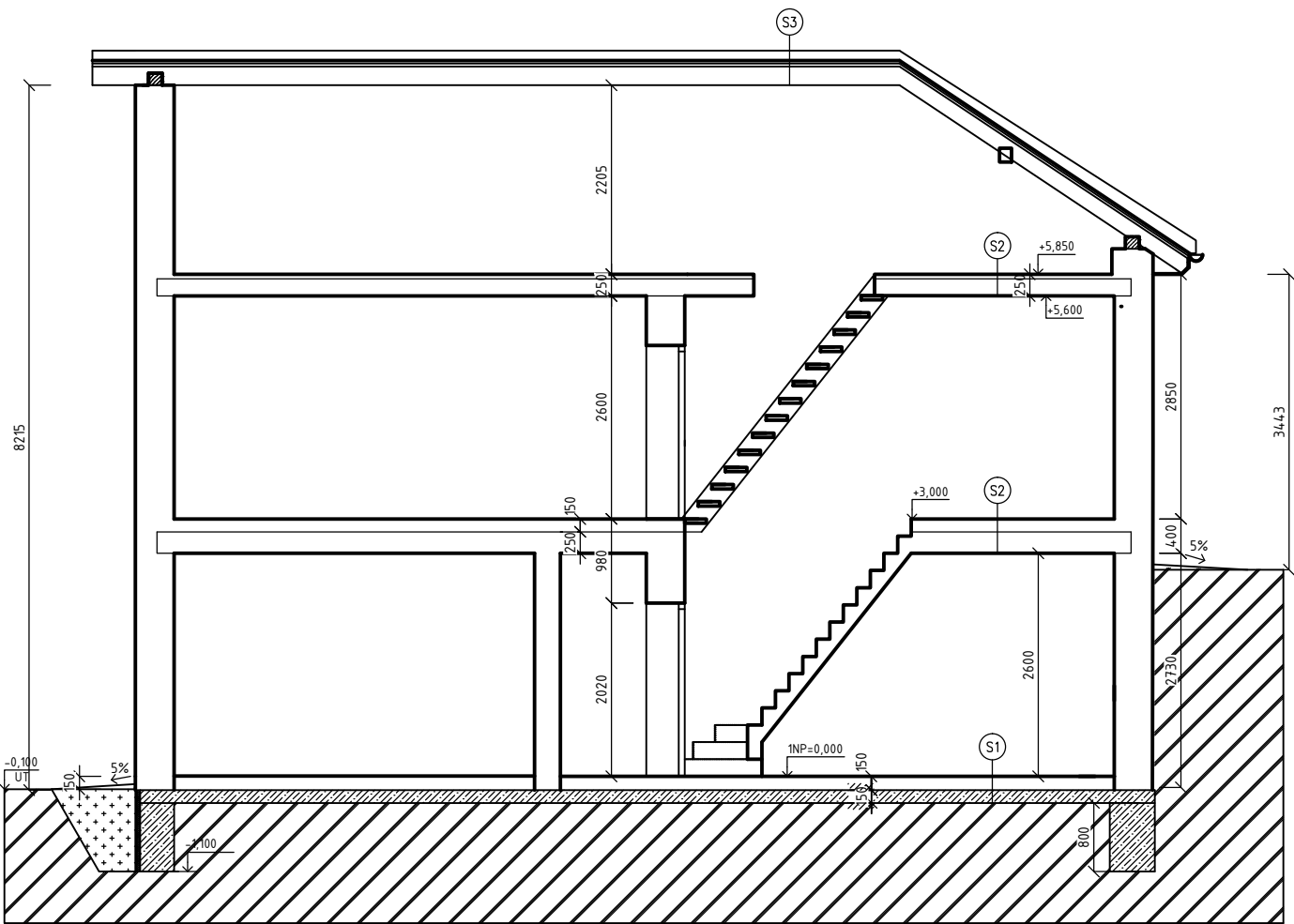
VYPRACOVALA

SILVIE MUSÍLKOVÁ

BRNO-ŘEČKOVICE

PŮVODNÍ STAV

B - B'



S1
KERAMICKÁ DLAŽBA DO MALTY
PODKLADNÍ BETON

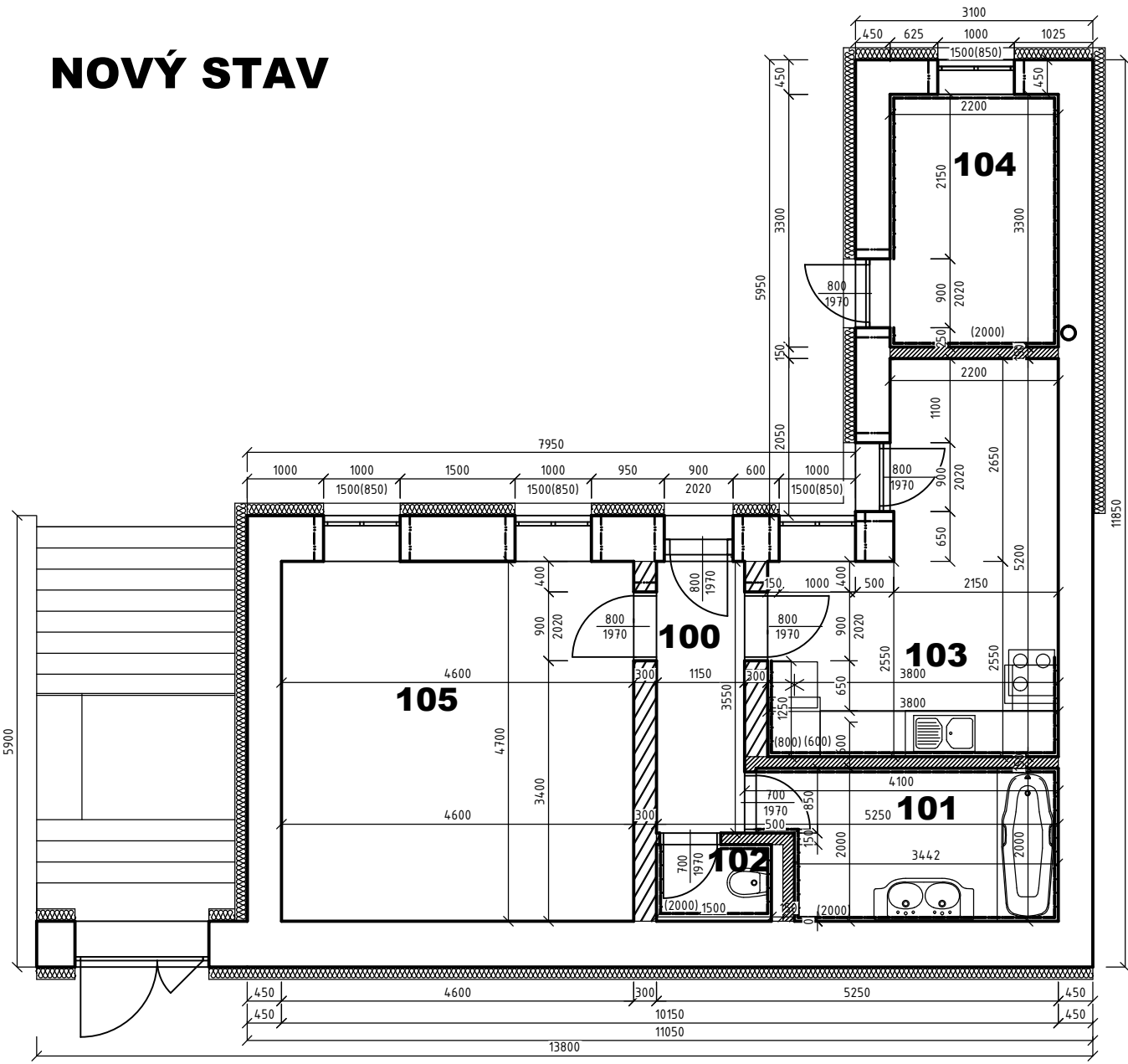
S2
VLASY
ZÁKLOP
ŠKVÁROVÉ LOŽE
TRÁMOVÝ ROŠT
PODBITÍ
OMÍTKA

S3
KRYTINA
LATĚ
KONTRALATĚ
VZDUCHOVÁ MEZERA
KROKEV

RODINNÝ DŮM	INVESTORKA	VYPRACOVALA
	MARIE KUČÍRKOVÁ	SILVIE MUSÍLKOVÁ
	MÍSTO:	BRNO-ŘEČKOVICE

D4. PŮVODNÍ STAV - ŘEZ B-B'

NOVÝ STAV

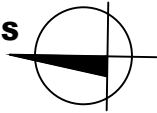


LEGENDA MÍSTNOSTÍ:

OZN.	ÚČEL MÍSTNOSTI	PLOCHA (m²)	PODLAHY	SOKLY	POVRCHY STĚN	POVRCHY STROPŮ
100	ZÁDVEŘÍ	4,08	KERAM. DLAŽBA	KERAM. v=80mm	KERAM. OBKLAD v=2m	ŠTUK. OMÍTKA
101	KOUPELNA	7,31	KERAM. DLAŽBA	KERAM. v=80mm	KERAM. OBKLAD v=2m	ŠTUK. OMÍTKA
102	WC	1,5	KERAM. DLAŽBA	KERAM. v=80mm	KERAM. OBKLAD v=2m	ŠTUK. OMÍTKA
103	KUCHYNĚ	15,51	KERAM. DLAŽBA	KERAM. v=80mm	KERAM. OBKLAD v=2m	ŠTUK. OMÍTKA
104	PRÁDELNA	7,26	KERAM. DLAŽBA	KERAM. v=80mm	KERAM. OBKLAD v=2m	ŠTUK. OMÍTKA
105	POKOJ	21,62	LAMINÁT	DŘEVĚNÁ LIŠTA	ŠTUKOVÁ OMÍTKA	ŠTUK. OMÍTKA

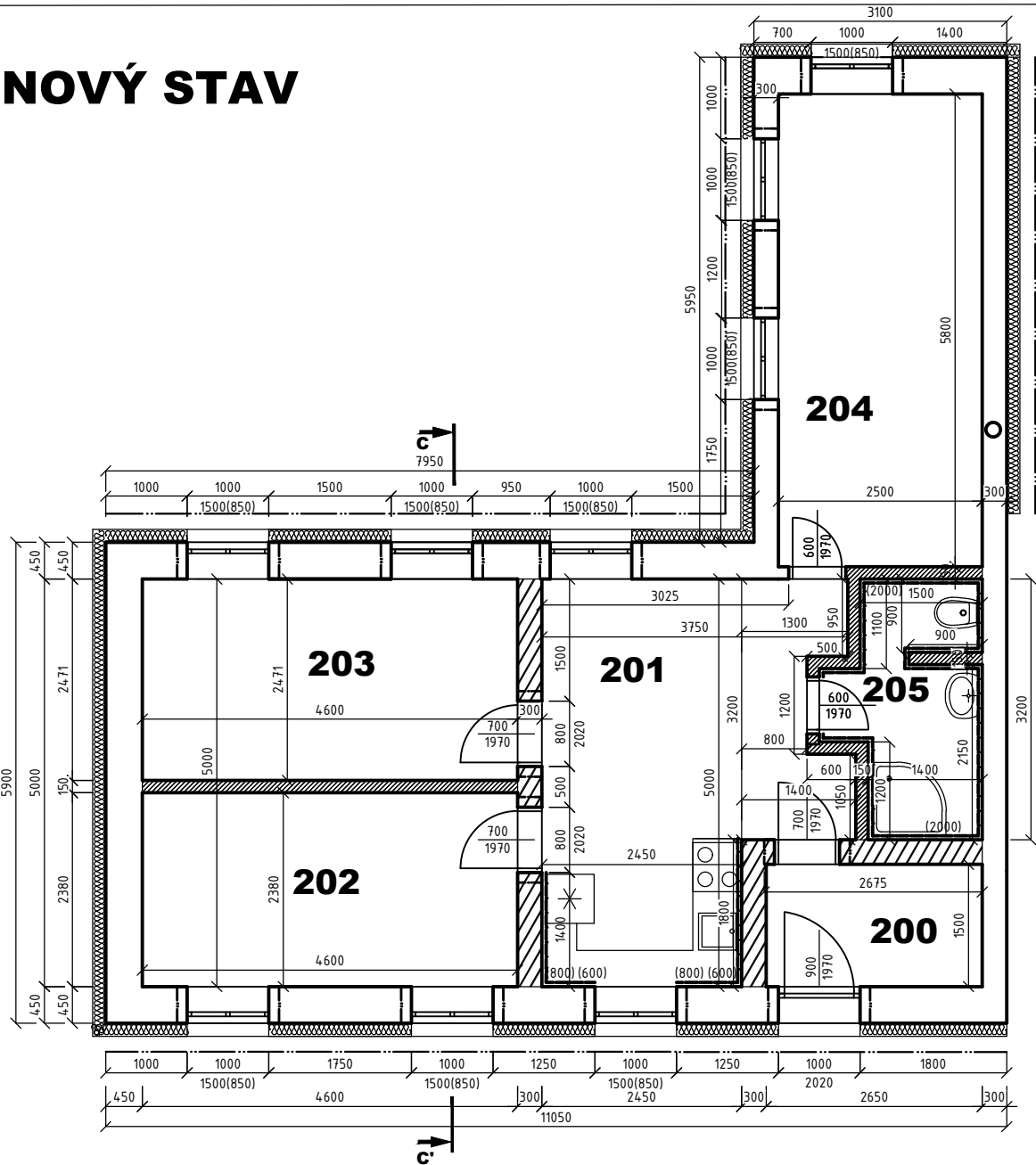
LEGENDA MATERIÁLŮ:

- CIHLA PLNÁ PÁLENÁ 290X140X65
- KERAMICKÉ BROUŠENÉ TVÁRNICE POROTHERM 250 CB, LEPENÉ NA TENKOVRSŤVOU ZDÍČÍ MALTA PROFI
- VNITŘNÍ PŘÍČKA, POROTHERM 14,5 P+D PROFI NA TENKO STĚNOU MALTU POROTHERM
- TEPELNÁ IZOLACE 160



RODINNÝ DŮM	INVESTORKA	VYPRACOVALA
	MARIE KUČÍRKOVÁ	SILVIE MUSÍLKOVÁ
D5. NOVÝ STAV - PŮDORYS 1S	MÍSTO:	BRNO-ŘEČKOVICE

NOVÝ STAV

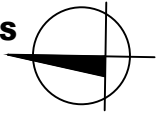


LEGENDA MÍSTNOSTÍ:

OZN.	ÚČEL MÍSTNOSTI	PLOCHA (m²)	PODLAHY	SOKLY	POVRCHY STĚN	POVRCHY STŘEPŮ
200	ZÁDVEŘÍ	4,01	KERAM. DLAŽBA	KERAM. v=80mm	ŠTUKOVÁ OMÍTKA	ŠTUK. OMÍTKA
201	HALA S KUCHYNÍ	16,00	KERAM. DLAŽBA	KERAM. v=80mm	ŠTUKOVÁ OMÍTKA	ŠTUK. OMÍTKA
202	POKOJ	10,95	LAMINÁT	DŘEVĚNÁ LIŠTA	ŠTUKOVÁ OMÍTKA	ŠTUK. OMÍTKA
203	POKOJ	11,37	LAMINÁT	DŘEVĚNÁ LIŠTA	ŠTUKOVÁ OMÍTKA	ŠTUK. OMÍTKA
204	ATELIÉR	14,5	LAMINÁT	DŘEVĚNÁ LIŠTA	ŠTUKOVÁ OMÍTKA	ŠTUK. OMÍTKA
205	KOUPELNA	4,92	KERAM. DLAŽBA	KERAM. v=80mm	KERAM. OBKLAD v=2m	ŠTUK. OMÍTKA

LEGENDA MATERIÁLŮ:

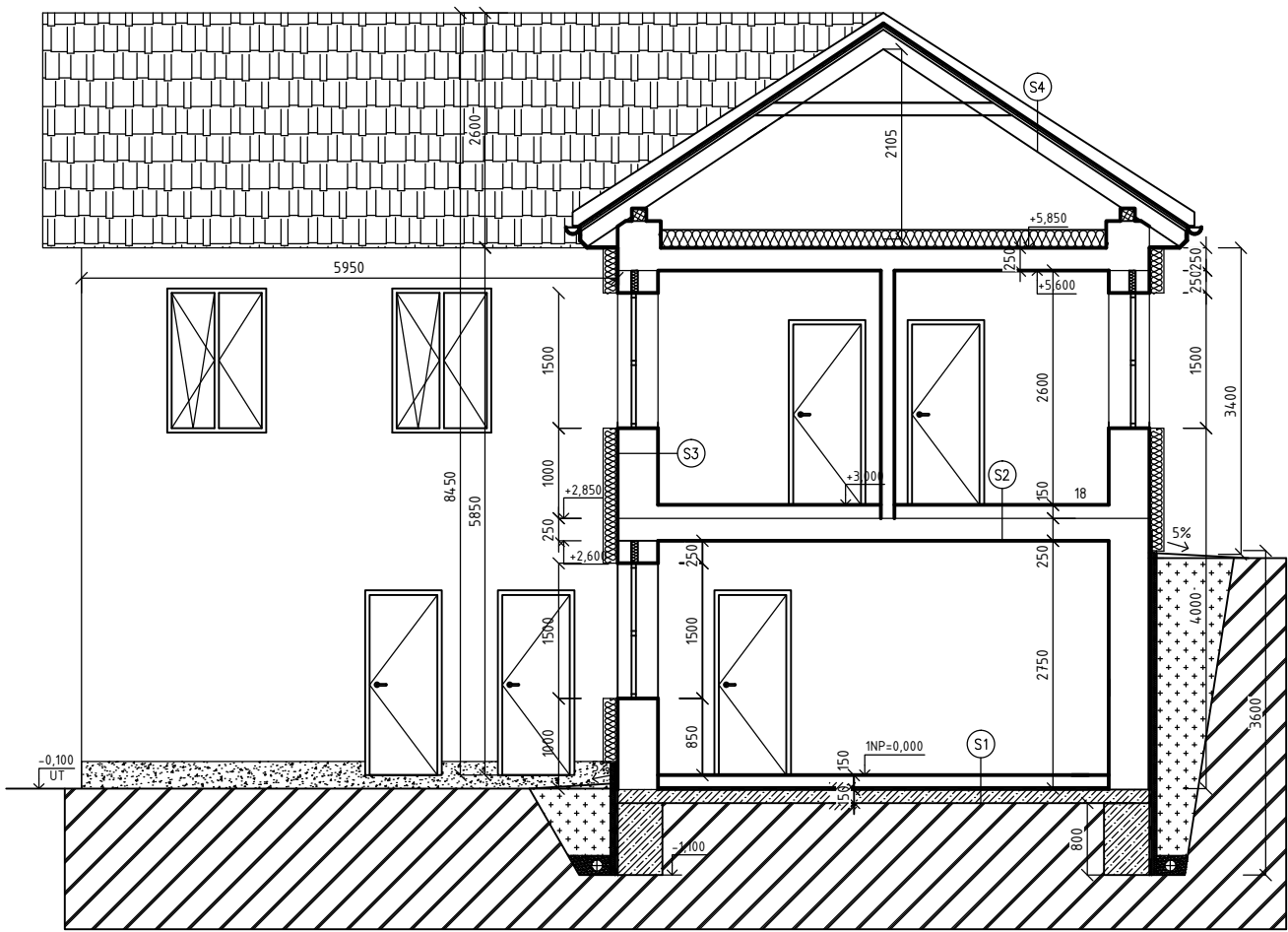
- CIHLA PLNÁ PÁLENÁ 290X140X65
- KERAMICKÉ BROUŠENÉ TVÁRNICE POROTHERM 250 CB, LEPENÉ NA TENKOVrstvou ZDÍČÍ MALTA PROFI
- VNITŘNÍ PŘÍČKA, POROTHERM 14,5 P+D PROFI NA TENKO STĚNOU MALTU POROTHERM
- TEPELNÁ IZOLACE 160



RODINNÝ DŮM	INVESTORKA	VYPRACOVALA
	MARIE KUČÍRKOVÁ	SILVIE MUSÍLKOVÁ
	MÍSTO:	BRNO-ŘEČKOVICE

NOVÝ STAV

C - C'



LEGENDA MATERIÁLŮ:

- CIHLA PLNÁ PÁLENÁ 290X140X65
- ŽELEZO BETON C 20/25 + KARI SÍŤ
- PROSTÝ BETON C16/20
- ŠTĚRKOPÍSKOVÉ LOŽE
- HUTNĚNÝ NÁSYP
- PŮVODNÍ ZEMINA
- POROTHERM 36,5 NA TENKOSTĚNOU MALTU
POROTHERM
- DŘEVO
- OMÍTKA SOKLOVÁ
- TEPELNÁ IZOLACE
- HYDROIZOLACE

- S2
- MAZANINA 10mm
 - BETON 60mm
 - IZOLACE 30mm
 - TRÁMOVÝ ROŠT
 - TEPELNÁ IZOLACE
 - SÁDROKARTONOVÝ PODHLED
 - OMÍTKA 10mm

- S1
- KERAMICKÁ DLAŽBA 8mm
 - MAZANINA
 - ANHYDRID 40mm
 - IZOLACE 100mm
 - HYDROIZOLACE
 - PENETRACE
 - PODKLADNÍ BETON 150mm

- S4
- SKLADBA STŘECHY
 - KERAMICKÁ KRYTINA
 - LATĚ
 - PAROTĚSNÁ ZÁBRANA
 - KONTRALATĚ
 - KROKVE

- S3
- VNĚJŠÍ OMÍTKA
 - TEPELNÁ IZOLACE
 - CIHLA PLNÁ PÁLENÁ
 - VNITŘNÍ OMÍTKA

RODINNÝ DŮM

D7. NOVÝ STAV - ŘEZ C-C'

INVESTORKA

MARIE KUČÍRKOVÁ

MÍSTO:

VYPRACOVALA

SILVIE MUSÍLKOVÁ

BRNO-ŘEČKOVICE

REKAPITULACE STAVBY

Kód: 01
Stavba: REKONSTRUKCE RD

KSO:
Místo: BRNO-ŘEČKOVICE

CC-CZ:
Datum: 4. 4. 2019

Zadavatel:

IČ:
DIČ:

Zhotovitel:

IČ:
DIČ:

Projektant:

IČ:
DIČ:

Zpracovatel:

IČ:
DIČ:

Poznámka:

Cena bez DPH			2 614 942,89
DPH základní	Sazba daně 21,00%	Základ daně 0,00	Výše daně 0,00
snížená	15,00%	2 614 942,89	392 241,43
Cena s DPH v CZK			3 007 184,32

Projektant

Zpracovatel

Datum a podpis:

Razítko

Datum a podpis:

Razítko

Objednavatel

Zhotovitel

Datum a podpis:

Razítko

Datum a podpis:

Razítko

REKAPITULACE OBJEKTŮ STAVBY A SOUPISŮ PRACÍ

Kód: 01
Stavba: REKONSTRUKCE RD

Místo: BRNO-ŘEČKOVICE
Zadavatel:
Zhotovitel:

Datum: 4. 4. 2019
Projektant:
Zpracovatel:

Kód	Popis	Cena bez DPH [CZK]	Cena s DPH [CZK]
-----	-------	--------------------	------------------

Náklady z rozpočtů		2 614 942,89	3 007 184,32
001	BOURACÍ PRÁCE	411 543,52	473 275,05
002	NOVÉ KONSTRUKCE	2 203 399,37	2 533 909,28

REKAPITULACE ČLENĚNÍ SOUPISU PRACÍ

Stavba:

REKONSTRUKCE RD

Objekt:

001 - BOURACÍ PRÁCE

Místo:

Datum:

4. 4. 2019

Zadavatel:

Projektant:

Zhotovitel:

Zpracovatel:

Kód dílu - Popis

Cena celkem [CZK]

Náklady ze soupisu prací

411 543,52

HSV - Práce a dodávky HSV

334 735,22

9 - Ostatní konstrukce a práce, bourání

87 376,86

997 - Přesun sutě

247 358,36

PSV - Práce a dodávky PSV

76 808,30

713 - Izolace tepelné

16 640,43

725 - Zdravotechnika - zařizovací předměty

618,60

762 - Konstrukce tesařské

24 434,66

764 - Konstrukce klempířské

3 134,07

765 - Krytina skládaná

17 293,12

766 - Konstrukce truhlářské

645,80

767 - Konstrukce zámečnické

1 790,00

771 - Podlahy z dlaždic

6 844,50

775 - Podlahy skládané

3 193,79

781 - Dokončovací práce - obklady

2 213,33

SOUPIS PRACÍ

Stavba:

REKONSTRUKCE RD

Objekt:

001 - BOURACÍ PRÁCE

Místo:

Datum:

4. 4. 2019

Zadavatel:

Projektant:

Zhotovitel:

Zpracovatel:

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]	Cenová soustava
----	-----	-----	-------	----	----------	--------------	-------------------	-----------------

Náklady soupisu celkem

411 543,52

D HSV

Práce a dodávky HSV

334 735,22

D 9

Ostatní konstrukce a práce, bourání

87 376,86

1	K	962032231	Bourání zdiva z cihel pálených nebo vápenopískových na MV nebo MVC přes 1 m3	m3	25,899	674,00	17 455,93	CS ÚRS 2019 01
VV			Vybourání zděných stěn (dl*v*š)					
VV			1S					
VV			obvod (dveřní otvory)					
VV			0,9*2,02*0,6+(0,8*2,02*0,45)*2		2,545			
VV			vnitřní (příčky-otvory)					
VV			4,7*2,75*0,3-(0,9*2,02*0,3)		3,332			
VV			2,05*2,75*0,15-(0,9*2,02*0,15)		0,573			
VV			2,15*2,75*0,6-(0,9*2,02*0,6)		2,457			
VV			2,2*2,75*0,3		1,815			
VV			2,2*2,75*0,15		0,908			
VV			1NP					
VV			obvod (dveřní a okenní otvory)					
VV			1,0*2,02*0,45		0,909			
VV			(1,0*1,5*0,45)*5		3,375			
VV			vnitřní (příčky-otvory)					
VV			5,0*2,75*0,15-(0,9*2,02*0,15)		1,790			

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]	Cenová soustava
	VV		3,35*2,75*0,1		0,921			
	VV		5,0*2,75*0,15-(2*0,9*2,02*0,15)		1,517			
	VV		5*2,75*0,1		1,375			
	VV		2,5*2,75*0,45-(1,0*2,02*0,45+0,7*2,02*0,45)		1,548			
	VV		2,5*2,75*0,15-(0,9*2,75*0,15)		0,660			
	VV		komín					
	VV		0,6*8,05*0,45		2,174			
	VV		Součet		25,899			
2	K	962032631	Bourání zdiva komínového nad střechou z cihel na MV nebo MVC	m3	0,324	796,00	257,90	CS ÚRS 2019 01
	VV		Zdivo komínové nad střechou (dl*š*v)					
	VV		0,6*0,45*1,2		0,324			
	VV		Součet		0,324			
3	K	963053936	Bourání ŽB schodišťových ramen monolitických samonosných	m2	1,860	987,00	1 835,82	CS ÚRS 2019 01
	VV		Vybourání ŽB schodiště (dl*š)					
	VV		2,48*0,75		1,860			
	VV		Součet		1,860			
4	K	965042141	Bourání podkladů pod dlažby nebo mazanin betonových nebo z litého asfaltu tl do 100 mm pl přes 4 m2	m3	10,864	2 680,00	29 115,52	CS ÚRS 2019 01
	VV		Vybourání mazaniny (plocha*v) dle výkresové dokumentace D1.a D2.					
	VV		1S					
	VV		(100,101,102,103,104,105)*v					
	VV		(14,1+21,86+4,24+3,22+4,18+4,73)*0,1		5,233			
	VV		1NP					
	VV		(200,201,202,203,204,205)*v					
	VV		(5,8+9,28+7,1+23,25+10,88)*0,1		5,631			
	VV		Součet		10,864			
5	K	968062245	Vybourání dřevěných ráků oken jednoduchých včetně křidel pl do 2 m2	m2	13,500	116,00	1 566,00	CS ÚRS 2019 01
	VV		Vybourání oken (š*v)*p					
	VV		1S					
	VV		(1,0*1,5)*3		4,500			
	VV		1NP					
	VV		(1,0*1,5)*6		9,000			
	VV		Součet		13,500			

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]	Cenová soustava
6	K	968062456	Vybourání dřevěných dveřních zárubní pl přes 2 m2	m2	24,038	172,00	4 134,54	CS ÚRS 2019 01
	VV		Vybourání dveří (š*v)*p					
	VV		1S					
	VV		(1,0*2,02)+(0,8*2,02)*2+(0,9*2,02)*3		10,706			
	VV		1NP					
	VV		(1,0*2,02)*3+(0,9*2,02)*4		13,332			
	VV		Součet		24,038			
7	K	978012191	Otlučení (osekání) vnitřní vápenné nebo vápenocementové omítky stropů rákosových v rozsahu do 100 %	m2	108,640	138,00	14 992,32	CS ÚRS 2019 01
	VV		Otlučení omítky stropů (plocha) dle výkresové dokumentace D1.a					
	VV		D2.					
	VV		1S					
	VV		(100,101,102,103,104,105)*v					
	VV		(14,1+21,86+4,24+3,22+4,18+4,73)		52,330			
	VV		1NP					
	VV		(200,201,202,203,204,205)*v					
	VV		(5,8+9,28+7,1+23,25+10,88)		56,310			
	VV		Součet		108,640			
8	K	978013191	Otlučení (osekání) vnitřní vápenné nebo vápenocementové omítky stěn v rozsahu do 100 %	m2	232,501	77,50	18 018,83	CS ÚRS 2019 01
	VV		Otlučení stěn (dl*v)-(otvory)					
	VV		1S					
	VV		místnost (100,101,102,103,104,105)					
	VV		(3,0*2)*2,75-(0,1*2,02)		16,298			
	VV		(4,65+4,7+4,65)*2,75-(1,0*1,5)*2		35,500			
	VV		(20,5+2,07)*2,75		62,068			
	VV		2,48*2,75		6,820			
	VV		1,0*2,75		2,750			
	VV		1,9*2*2,75		10,450			
	VV		(2,15*2+2,2)*2,75-(1,0*1,5+0,8*2,02)		14,759			
	VV		1NP					
	VV		místnost (200,201,202,203,204,205)					
	VV		(1,15*2)*2,75-(1,0*2,02)		4,305			
	VV		(3,35*2,75)-(1,0*1,5)		7,713			
	VV		(3,35*2,75)-(1,0*1,5)		7,713			
	VV		(4,65*2+5,0)*2,75-(1,0*1,5*3)		34,825			
	VV		(4,35*2+2,5)*2,75-(1,0*1,5)		29,300			
	VV		Součet		232,501			

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]	Cenová soustava
----	-----	-----	-------	----	----------	--------------	-------------------	-----------------

D 997 Přesun sutě 247 358,36

9	K	997002611	Nakládání suti a vybouraných hmot	t	124,070	105,00	13 027,35	CS ÚRS 2019 01
10	K	997013111	Vnitrostaveništní doprava suti a vybouraných hmot pro budovy v do 6 m s použitím mechanizace	t	124,070	419,00	51 985,33	CS ÚRS 2019 01
11	K	997013501	Odvoz suti a vybouraných hmot na skládku nebo meziskládku do 1 km se složením	t	124,070	237,00	29 404,59	CS ÚRS 2019 01
12	K	997013509	Příplatek k odvozu suti a vybouraných hmot na skládku ZKD 1 km přes 1 km	t	1 116,630	10,30	11 501,29	CS ÚRS 2019 01
VV		124,07*9 'Přepočtené koeficientem množství			1 116,630			
13	K	997013831	Poplatek za uložení na skládce (skládkovné) stavebního odpadu směsného kód odpadu 170 904	t	124,070	1 140,00	141 439,80	CS ÚRS 2019 01

D PSV Práce a dodávky PSV 76 808,30

D 713 Izolace tepelné 16 640,43

14	K	713190812	Odstranění tepelné izolace škvárového lože tloušťky do 100 mm	m2	121,463	137,00	16 640,43	CS ÚRS 2019 01
VV		Nad 1S (dl*š)-(schodišťový prostor)						
VV		(10,3*4,7)-(0,75*2,48)			46,550			
VV		(2,2*5,5)			12,100			
VV		Nad 1NP (dl*š)-(schodišťový prostor)						
VV		(10,3*5,0)-(0,75*3,25)			49,063			
VV		(2,5*5,5)			13,750			
VV		Součet			121,463			

D 725 Zdravotechnika - zařizovací předměty 618,60

15	K	725110811	Demontáž klozetů splachovací s nádrží	soubor	1,000	194,00	194,00	CS ÚRS 2019 01
16	K	725210821	Demontáž umyvadel bez výtokových armatur	soubor	1,000	128,00	128,00	CS ÚRS 2019 01
17	K	725220842	Demontáž van ocelových volně stojících	soubor	1,000	143,00	143,00	CS ÚRS 2019 01
18	K	725820801	Demontáž baterie nástěnné do G 3 / 4	soubor	2,000	76,80	153,60	CS ÚRS 2019 01

D 762 Konstrukce tesařské 24 434,66

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]	Cenová soustava
19	K	762215812	Demontáž schodiště žebříkového z fošen š do 1,0 m	m	9,000	134,00	1 206,00	CS ÚRS 2019 01
	VV		Demontáž dřevěného schodiště (š*p)					
	VV		0,75*12		9,000			
	VV		Součet		9,000			
20	K	762331812	Demontáž vázaných kcí krovů z hranolů průřezové plochy do 224 cm2	m	214,250	54,70	11 719,48	CS ÚRS 2019 01
	VV		Demontáž krovu					
	VV		krokev					
	VV		4,1*14+4,1*10+3,8*8		128,800			
	VV		vaznice					
	VV		10,75*2+5,95+8,94		36,390			
	VV		pozednice					
	VV		2*10,75		21,500			
	VV		sloupek					
	VV		4*0,9		3,600			
	VV		pásek					
	VV		8*0,5		4,000			
	VV		vazný trám					
	VV		2*5,38		10,760			
	VV		vzpěry					
	VV		4*1,2		4,800			
	VV		rozpěry					
	VV		2*2,2		4,400			
	VV		Součet		214,250			
21	K	762342811	Demontáž laťování střech z latí osově vzdálenosti do 0,22 m	m2	135,830	21,20	2 879,60	CS ÚRS 2019 01
	VV		Demontáž laťování (dl*š*p)					
	VV		(11,05*4,1*2)+(3,8*5,95*2)		135,830			
	VV		Součet		135,830			
22	K	762811811	Demontáž záklopů stropů z hrubých prken tl do 32 mm	m2	125,760	28,30	3 559,01	CS ÚRS 2019 01
	VV		Demontáž záklopů (dl*š)					
	VV		1S					
	VV		10,3*4,7+5,5*2,2		60,510			
	VV		1NP					
	VV		10,3*5,0+5,5*2,5		65,250			
	VV		Součet		125,760			
23	K	762822820	Demontáž stropních trámů z hraněného řeziva průřezové plochy do 288 cm2	m	7,950	44,60	354,57	CS ÚRS 2019 01

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]	Cenová soustava
	VV		Demontáž pavlače (dl)					
	VV		7,95		7,950			
	VV		Součet		7,950			
24	K	762841811	Demontáž podbíjení obkladů stropů a střech sklonu do 60° z hrubých prken tl do 35 mm	m2	125,760	37,50	4 716,00	CS ÚRS 2019 01
	VV		Demontáž záklopů (dl*š)					
	VV		1S					
	VV		10,3*4,7+5,5*2,2		60,510			
	VV		1NP					
	VV		10,3*5,0+5,5*2,5		65,250			
	VV		Součet		125,760			
D 764			Konstrukce klempířské				3 134,07	
25	K	764001891	Demontáž úžlabí do suti	m	4,100	44,80	183,68	CS ÚRS 2019 01
	VV		Demontáž úžlabí (dl)					
	VV		4,1		4,100			
	VV		Součet		4,100			
26	K	764002851	Demontáž oplechování parapetů do suti	m	9,000	73,50	661,50	CS ÚRS 2019 01
	VV		Demontáž oplechování parapetů (dl)*p					
	VV		1,0*9		9,000			
	VV		Součet		9,000			
27	K	764004801	Demontáž podokapního žlabu do suti	m	24,950	71,20	1 776,44	CS ÚRS 2019 01
	VV		Demontáž podokapního žlabu (dl)					
	VV		11,05+5,95+7,95		24,950			
	VV		Součet		24,950			
28	K	764004861	Demontáž svodu do suti	m	9,250	55,40	512,45	CS ÚRS 2019 01
	VV		Demontáž svodu (dl)					
	VV		5,85+3,4		9,250			
	VV		Součet		9,250			
D 765			Krytina skládaná				17 293,12	
37	K	765111809	Demontáž krytiny keramické drážkové sklonu do 30° s tvrdou maltou do suti	m2	113,220	130,00	14 718,60	CS ÚRS 2019 01
	VV		Demontáž krytiny (dl*š*p)					
	VV		11,05*4,1*2+5,95*3,8		113,220			
	VV		Součet		113,220			

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]	Cenová soustava
29	K	765111811	Příplatek k demontáži krytiny keramické drážkové do suti za sklon přes 30°	m2	113,220	11,90	1 347,32	CS ÚRS 2019 01
30	K	765111861	Demontáž krytiny keramické hřebenů a nároží sklonu do 30° na sucho do suti	m	23,600	52,00	1 227,20	CS ÚRS 2019 01
	VV		Demontáž (dl)					
	VV		hřeben					
	VV		11,05+8,45		19,500			
	VV		nároží					
	VV		4,1		4,100			
	VV		Součet		23,600			
D		766	Konstrukce truhlářské				645,80	
31	K	766441811	Demontáž parapetních desek dřevěných nebo plastových šířky do 30 cm délky do 1,0 m	kus	9,000	32,40	291,60	CS ÚRS 2019 01
	VV		Demontáž parapetních desek (p)					
	VV		1S					
	VV		3		3,000			
	VV		1NP					
	VV		6		6,000			
	VV		Součet		9,000			
32	K	766691914	Vyvěšení nebo zavěšení dřevěných křídel dveří pl do 2 m2	kus	14,000	25,30	354,20	CS ÚRS 2019 01
	VV		Vyvěšení křídel dveří (p)					
	VV		1S					
	VV		6		6,000			
	VV		1NP					
	VV		8		8,000			
	VV		Součet		14,000			
D		767	Konstrukce zámečnické				1 790,00	
33	K	767161813	Demontáž zábradlí rovného nerozebíratelného hmotnosti 1m zábradlí do 20 kg	m	8,950	200,00	1 790,00	CS ÚRS 2019 01
	VV		Demontáž zábradlí (dl)					
	VV		1+7,95		8,950			
	VV		Součet		8,950			
D		771	Podlahy z dlaždic				6 844,50	

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]	Cenová soustava
34	K	771541810	Demontáž podlah z dlaždic keramických kladených do malty	m2	52,650	130,00	6 844,50	CS ÚRS 2019 01
	VV		Demontáž podlahy (plocha) dle výkresové dokumentace D1. a D2.					
	VV		1S					
	VV		(100,102,103,104,105)					
	VV		14, 1+4,24+3,22+4, 18+4,73		30,470			
	VV		1NP					
	VV		(200,201,202)					
	VV		5,8+9,28+7,1		22,180			
	VV		Součet		52,650			
	D	775	Podlahy skládané				3 193,79	
35	K	775511800	Demontáž podlah vlysových lepených s lištami lepenými	m2	45,110	70,80	3 193,79	CS ÚRS 2019 01
	VV		Demontáž podlah vlysových (plocha) dle výkresové dokumentace D1. a D2.					
	VV		1S					
	VV		místnost (101)					
	VV		21,86		21,860			
	VV		1NP					
	VV		místnost (203)					
	VV		23,25		23,250			
	VV		Součet		45,110			
	D	781	Dokončovací práce - obklady				2 213,33	
36	K	781411810	Demontáž obkladů z obkladaček keramických kladených do malty	m2	21,282	104,00	2 213,33	CS ÚRS 2019 01
	VV		Demontáž obkladů (dl*v)-otvory					
	VV		1NP					
	VV		místnost (201,202)					
	VV		3,35*0,8		2,680			
	VV		(3,35*2,0*2+2,13*2,0*2)-(1,0*1,5+0,9*2,02)		18,602			
	VV		Součet		21,282			

REKAPITULACE ČLENĚNÍ SOUPISU PRACÍ

Stavba:

REKONSTRUKCE RD

Objekt:

002 - NOVÉ KONSTRUKCE

Místo:

Datum:

4. 4. 2019

Zadavatel:

Projektant:

Zhotovitel:

Zpracovatel:

Kód dílu - Popis	Cena celkem [CZK]
------------------	-------------------

Náklady ze soupisu prací

2 203 399,37

HSV - Práce a dodávky HSV

628 008,69

1 - Zemní práce	61 609,90
3 - Svislé a kompletní konstrukce	132 680,23
4 - Vodorovné konstrukce	3 840,00
6 - Úpravy povrchů, podlahy a osazování výplní	369 508,61
9 - Ostatní konstrukce a práce, bourání	47 877,71
998 - Přesun hmot	12 492,24

PSV - Práce a dodávky PSV

1 575 390,68

711 - Izolace proti vodě, vlhkosti a plynům	46 020,19
713 - Izolace tepelné	148 755,79
721 - Zdravotechnika - vnitřní kanalizace	12 000,00
722 - Zdravotechnika - vnitřní vodovod	24 000,00
725 - Zdravotechnika - zařízení předměty	75 000,00
733 - Ústřední vytápění - rozvodné potrubí	90 000,00
742 - Elektroinstalace - slaboproud	200 736,00
762 - Konstrukce tesařské	197 177,71
763 - Konstrukce suché výstavby	129 067,71
764 - Konstrukce klempířské	9 392,33
765 - Krytina skládaná	135 843,30
766 - Konstrukce truhlářské	210 690,59
771 - Podlahy z dlaždic	124 592,92
775 - Podlahy skládané	62 768,38
781 - Dokončovací práce - obklady	75 428,99
784 - Dokončovací práce - malby a tapety	33 916,77

SOUPIS PRACÍ

Stavba: REKONSTRUKCE RD
Objekt: 002 - NOVÉ KONSTRUKCE

Místo: Datum: 4. 4. 2019
Zadavatel: Projektant:
Zhotovitel: Zpracovatel:

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]	Cenová soustava
----	-----	-----	-------	----	----------	--------------	-------------------	-----------------

Náklady soupisu celkem 2 203 399,37

D HSV Práce a dodávky HSV 628 008,69

D 1 Zemní práce 61 609,90

1	K	132201201	Hloubení rýh š do 2000 mm v hornině tř. 3 objemu do 100 m3	m3	67,464	425,00	28 672,20	CS ÚRS 2019 01
	VV		Hloubení rýh (v*š)*dl					
	VV		(1,8*0,6+1,8*1,5)*13,8		52,164			
	VV		(1,0*0,9)*3,1		2,790			
	VV		(1,0*0,9)*7,95		7,155			
	VV		(1,0*0,9)*5,95		5,355			
	VV		Součet		67,464			
2	K	132201209	Příplatek za lepivost k hloubení rýh š do 2000 mm v hornině tř. 3	m3	67,464	27,50	1 855,26	CS ÚRS 2019 01
3	K	151101201	Zřízení příložného pažení stěn výkopu hl do 4 m	m2	66,680	82,60	5 507,77	CS ÚRS 2019 01
	VV		Zřízení pažení (v*dl)					
	VV		3,6*13,8		49,680			
	VV		1,0*3,1		3,100			
	VV		1,0*7,95		7,950			
	VV		1,0*5,95		5,950			

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]	Cenová soustava
	VV		Součet		66,680			
4	K	151101211	Odstranění příložného pažení stěn hl do 4 m	m2	66,680	27,00	1 800,36	CS ÚRS 2019 01
5	K	162201101	Vodorovné přemístění do 20 m výkopku/sypaniny z horniny tř. 1 až 4	m3	134,928	33,70	4 547,07	CS ÚRS 2019 01
	VV		Vodorovné přemístění					
	VV		(1,8*0,6+1,8*1,5)*13,8*2		104,328			
	VV		(1,0*0,9)*3,1*2		5,580			
	VV		(1,0*0,9)*7,95*2		14,310			
	VV		(1,0*0,9)*5,95*2		10,710			
	VV		Součet		134,928			
6	K	167101101	Nakládání výkopku z hornin tř. 1 až 4 do 100 m3	m3	67,464	190,00	12 818,16	CS ÚRS 2019 01
	VV		Nakládání výkopku					
	VV		67,464		67,464			
	VV		Součet		67,464			
7	K	174101101	Zásyp jam, šachet rýh nebo kolem objektů sypaninou se zhutněním	m3	67,464	95,00	6 409,08	CS ÚRS 2019 01
	VV		Zásyp					
	VV		67,464		67,464			
	VV		Součet		67,464			
D 3			Svislé a kompletní konstrukce				132 680,23	
8	K	310239411	Zazdívka otvorů pl do 4 m2 ve zdivu nadzákladovém cihlami pálenými na MC	m3	4,415	4 470,00	19 735,05	CS ÚRS 2019 01
	VV		Zazdívka (dl*v*š)*p					
	VV		1S					
	VV		(0,8*2,02*0,45)*2+(1,0*1,17*0,6)		2,156			
	VV		1NP					
	VV		(1,0*2,02*0,45)+(1,0*1,5*0,45)*2		2,259			
	VV		Součet		4,415			
9	K	311237111	Zdivo jednovrstvé tepelně izolační z cihel broušených na tenkovrstvou maltu U přes 0,26 do 0,30 W/m2K tl zdiva 300 mm	m2	37,510	1 270,00	47 637,70	CS ÚRS 2019 01
	VV		Zdivo nosné (dl*v)-otvory (dl*v)					
	VV		1S					
	VV		(4,7+2,55)*2,75-(0,9*2,02*2)		16,302			
	VV		1NP					
	VV		(5,0+1,8+2,675)*2,75-(0,8*2,02*3)		21,208			

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]	Cenová soustava
VV			Součet		37,510			
10	K	317168021	Překlad keramický plochý š 145 mm dl 1000 mm	kus	1,000	240,00	240,00	CS ÚRS 2019 01
11	K	317168022	Překlad keramický plochý š 145 mm dl 1250 mm	kus	10,000	316,00	3 160,00	CS ÚRS 2019 01
12	K	317168052	Překlad keramický vysoký v 238 mm dl 1250 mm	kus	8,000	378,00	3 024,00	CS ÚRS 2019 01
13	K	317234410	Vyzdívka mezi nosníky z cihel pálených na MC	m3	0,257	5 470,00	1 405,79	CS ÚRS 2019 01
VV			Vyzdívka mezi nosníky (dl*š*v)					
VV			1S					
VV			(1,15*0,1*0,21)*3+(1,25*0,1*0,21)		0,099			
VV			1NP					
VV			(1,25*0,1*0,21)*6		0,158			
VV			Součet		0,257			
14	K	317944321	Válcované nosníky do č.12 dodatečně osazované do připravených otvorů	t	0,386	42 200,00	16 289,20	CS ÚRS 2019 01
VV			Překlady IPE 160 (m=15,8kg/m)					
VV			1S					
VV			(1,15*2*15,8/1000)*3+(1,25*2*15,8/1000)		0,149			
VV			1NP					
VV			(1,25*2*15,8/1000)*6		0,237			
VV			Součet		0,386			
15	K	342244221.WNR	Příčka z cihel Porotherm 14 Profi P10 na tenkovrstvou maltu tloušťky 140 mm	m2	52,995	601,11	31 855,82	CS ÚRS 2019 01
VV			Příčka (dl*v)-otvory (dl*v)					
VV			1S					
VV			(4,0+0,96+1,0+2,2)*2,75		22,440			
VV			1NP					
VV			(4,6+1,2+0,6+1,2+0,5+0,95+1,675)*2,75-(0,7*2,02)		28,080			
VV			0,9*2,75		2,475			
VV			Součet		52,995			
16	K	342291112	Ukotvení příček montážní polyuretanovou pěnou tl příčky přes 100 mm	m	37,675	79,90	3 010,23	CS ÚRS 2019 01
VV			Ukotvení příček vodorovně (dl)					
VV			1S					
VV			4,7+1,0+1,8+3,55+3,8+2,2		17,050			
VV			1NP					
VV			4,6+5,0+1,8+2,675+1,2+0,3+1,2+0,5+0,95+1,5+0,9		20,625			
VV			Součet		37,675			

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]	Cenová soustava
17	K	342291121	Ukotvení příček k cihelným konstrukcím plochými kotvami	m	38,500	105,00	4 042,50	CS ÚRS 2019 01
	VV		Ukotvení příček svisle (dl)					
	VV		1S					
	VV		2,75*7		19,250			
	VV		1NP					
	VV		2,75*7		19,250			
	VV		Součet		38,500			
18	K	346244382	Plentování jednostranné v do 300 mm válcovaných nosníků cihlami	m2	3,904	584,00	2 279,94	CS ÚRS 2019 01
	VV		Plentování (dl*v)*p					
	VV		1S					
	VV		(1,15*0,16*2)*3+(1,25*0,16*2)		1,504			
	VV		1NP					
	VV		(1,25*0,16*2)*6		2,400			
	VV		Součet		3,904			
D 4		Vodorovné konstrukce					3 840,00	
19	K	413232221	Zazdívká zhlaví válcovaných nosníků v do 300 mm	kus	20,000	192,00	3 840,00	CS ÚRS 2019 01
	VV		Zazdívká válcových nosníků					
	VV		1S					
	VV		2*4		8,000			
	VV		1NP					
	VV		2*6		12,000			
	VV		Součet		20,000			
D 6		Úpravy povrchů, podlahy a osazování výplní					369 508,61	
20	K	612321311	Vápenocementová omítka hrubá jednovrstvá zatřená vnitřních stěn nanášená strojně	m2	56,540	144,00	8 141,76	CS ÚRS 2019 01
	VV		Omítky stěn za obkladem (dl*v)-otvory					
	VV		1S					
	VV		(1,5*2+1*2)*2,0-(0,8*2,0)		8,400			
	VV		(3,442+2,0+4,1+2,0+0,5)*2,0-(0,8*2,0)		22,484			
	VV		(1,25+3,8+1,25)*0,6		3,780			
	VV		1NP					
	VV		(1,4+2,15+0,9+0,15+0,9+0,9+1,1+0,5+0,9+0,6+1,2)*2,0-(0,7*2,02)-(1,0*1,5)		18,486			
	VV		(1,4+2,45+1,8)*0,6		3,390			

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]	Cenová soustava
	VV		Součet		56,540			
21	K	612321341	Vápenocementová omítka štuková dvouvrstvá vnitřních stěn nanášená strojně	m2	290,883	212,00	61 667,20	CS ÚRS 2019 01
	VV		Omítka (dl*v)-otvory					
	VV		1S					
	VV		(3,55*2+1,15*2)*2,6-(0,9*3+0,8)		20,940			
	VV		(3,442*2+2,0+0,5+0,5+2,0*2)*0,6-(0,8*2,02)		6,714			
	VV		(1,5*2+1,0*2)*0,6-(0,8*2,02)		1,384			
	VV		(3,8+5,2+2,2+2,65+1,65+2,55)*2,6-(2*0,9*2,02)-(1,0*1,5)-(0,6*(1,25*2+3,8))		38,014			
	VV		(2,0*2+3,3*2)*0,6-(0,9*2,02)-(1,0*1,5)		3,042			
	VV		(4,6*2+4,7*2)*2,6-(1,0*1,5*2)		45,360			
	VV		1NP					
	VV		(2,675*2+1,5*2)*2,6-(1,0*2,02)		19,690			
	VV		(2,45+1,4+1,05+0,6+1,2+0,5+0,95+3,75+5,0)*2,6-(0,8*2,02*3)-(0,7*2,02*2)-(1,0*1,5*2)-(1,4+2,45+1,8)*0,6+16,00		45,874			
	VV		(4,6*2+2,38*2)*2,6-(0,8*2,02)-(1,0*1,5)		33,180			
	VV		(4,6*2+2,471*2)*2,6-(0,8*2,02)-(1,0*1,5)		33,653			
	VV		(2,5*2+5,8*2)*2,6-(0,7*2,02)-(1,5*1*3)		37,246			
	VV		(1,4+2,15+0,9+0,15+0,9+0,9+1,5+0,9+0,5+0,9+0,6+1,2)*0,6-(0,7*2,02)		5,786			
	VV		Součet		290,883			
22	K	615142012	Potažení vnitřních nosníků rabicovým pletivem	m2	3,904	155,00	605,12	CS ÚRS 2019 01
	VV		Potažení nosníků					
	VV		1S					
	VV		(1,15*0,16*2)*3+(1,25*0,16*2)		1,504			
	VV		1NP					
	VV		(1,25*0,16*2)*6		2,400			
	VV		Součet		3,904			
23	K	621211041	Montáž kontaktního zateplení vnějších podhledů z polystyrenových desek tl do 200 mm	m2	10,973	786,00	8 624,78	CS ÚRS 2019 01
	VV		Kontaktní zateplení (dl*š)					
	VV		(11,5+7,95+5,95*2)*0,35		10,973			
	VV		Součet		10,973			
24	K	621251101	Příplatek k cenám kontaktního zateplení podhledů za použití tepelněizolačních zátek z polystyrenu	m2	10,973	24,40	267,74	CS ÚRS 2019 01

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]	Cenová soustava
25	M	28375953	deska EPS 70 fasádní $\lambda=0,039$ tl 180mm	m2	11,522	224,00	2 580,93	CS ÚRS 2019 01
	VV		10,973*1,05 'Přepočtené koeficientem množství		11,522			
26	K	622143003	Montáž omítkových plastových nebo pozinkovaných rohových profilů s tkaninou	m	110,680	36,20	4 006,62	CS ÚRS 2019 01
	VV		Omítkové profily rohové (dl) + okna a dveře					
	VV		3,4*2+5,85*4		30,200			
	VV		(1,5*2+1,0*2)*13+(0,9*2+2,02)*3+(1,0*2+2,02)		80,480			
	VV		Součet		110,680			
27	M	59051480	profil rohový Al s tkaninou kontaktního zateplení	m	121,748	18,10	2 203,64	CS ÚRS 2019 01
	VV		110,68*1,1 'Přepočtené koeficientem množství		121,748			
28	K	622143004	Montáž omítkových samolepících začišťovacích profilů pro spojení s okenním rámem	m	71,860	31,60	2 270,78	CS ÚRS 2019 01
	VV		Začišťovací profil oken a dveří (dl)*p					
	VV		(1,0+1,5*2)*13		52,000			
	VV		(0,9+2,02*2)*3+(1,0+2,02*2)		19,860			
	VV		Součet		71,860			
29	M	59051476	profil okenní začišťovací se sklovláknitou armovací tkaninou 9 mm/2,4 m	m	79,046	31,70	2 505,76	CS ÚRS 2019 01
	VV		71,86*1,1 'Přepočtené koeficientem množství		79,046			
30	K	622211031	Montáž kontaktního zateplení vnějších stěn z polystyrénových desek tl do 160 mm	m2	188,524	605,00	114 057,02	CS ÚRS 2019 01
	VV		Zateplení vnějších stěn (dl*v)+(štitové strany)-(otvory okenní a dveřní)					
	VV		(11,05*3,4)+(5,9+7,95+5,95+3,1+5,95)*5,85		206,343			
	VV		+(2,95*2,105/2)*2+(1,55*3,8/2)		9,155			
	VV		-(1,0*1,5)*13		-19,500			
	VV		-((1,0*2,02)+(0,9*2,02)*3)		-7,474			
	VV		Součet		188,524			
31	K	622251101	Příplatek k cenám kontaktního zateplení stěn za použití tepelněizolačních zátek z polystyrenu	m2	188,524	15,20	2 865,56	CS ÚRS 2019 01
32	M	28375952	deska EPS 70 fasádní $\lambda=0,039$ tl 160mm	m2	197,950	199,00	39 392,05	CS ÚRS 2019 01
	VV		188,524*1,05 'Přepočtené koeficientem množství		197,950			
33	K	622252001	Montáž základacích soklových lišt kontaktního zateplení	m	40,650	103,00	4 186,95	CS ÚRS 2019 01
	VV		Soklová lišta (dl)					

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]	Cenová soustava
	VV		11,8+5,9+7,95+5,95+3,1+5,95		40,650			
	VV		Součet		40,650			
34	M	59051653	lišta soklová Al s okapničkou zakládací U 16cm 0,95/200cm	m	44,715	161,00	7 199,12	CS ÚRS 2019 01
	VV		40,65*1,1 'Přepočtené koeficientem množství		44,715			
35	K	622531011	Tenkovrstvá silikonová zrnitá omítka tl. 1,5 mm včetně penetrace vnějších stěn	m2	200,022	258,00	51 605,68	CS ÚRS 2019 01
	VV		Omítka vnějších stěn (dl*v)+(štitové strany)-(otvory okenní a dveřní)					
	VV		(11,05*3,4)+(5,9+7,95+5,95+3,1+5,95)*5,85		206,343			
	VV		+(2,95*2,105/2)*2+(1,55*3,8/2)		9,155			
	VV		-(1,0*1,5)*13		-19,500			
	VV		-((1,0*2,02)+(0,9*2,02)*3)		-7,474			
	VV		+ ostění a nadpraží					
	VV		((1,0+1,5*2)*0,16)*13		8,320			
	VV		((1,0+2,02*2)*0,16)+((0,9+2,02*2)*0,16)*3		3,178			
	VV		Součet		200,022			
36	K	629991011	Zakrytí výplní otvorů a svislých ploch fólií přilepenou lepicí páskou	m2	53,948	40,20	2 168,71	CS ÚRS 2019 01
	VV		Zakrytí otvorů (dl*v)*p					
	VV		(1,0*1,5)*13*2		39,000			
	VV		1,0*2,02*2		4,040			
	VV		(0,9*2,02)*3*2		10,908			
	VV		Součet		53,948			
37	K	632441213	Potěr anhydritový samonivelační litý C20 tl do 40 mm	m2	119,040	298,00	35 473,92	CS ÚRS 2019 01
	VV		Potěr(plocha) dle výkresové dokumentace D5. a D6.					
	VV		1S					
	VV		4,08+7,31+1,5+15,52+7,26+21,62		57,290			
	VV		1NP					
	VV		4,01+16,0+10,95+11,37+14,5+4,92		61,750			
	VV		Součet		119,040			
38	K	632451491	Příplatek k potěrům za přehlazení povrchu	m2	119,040	35,40	4 214,02	CS ÚRS 2019 01
39	K	632481213	Separační vrstva z PE fólie	m2	119,040	12,20	1 452,29	CS ÚRS 2019 01
	VV		Separační vrstva (plocha) dle výkresové dokumentace D5. a D6.					
	VV		1S					

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]	Cenová soustava
	VV		4,08+7,31+1,5+15,52+7,26+21,62		57,290			
	VV		1NP					
	VV		4,01+16,0+10,95+11,37+14,5+4,92		61,750			
	VV		Součet		119,040			
40	K	634112123	Obvodová dilatace podlahovým páskem z pěnového PE s fólií mezi stěnou a mazaninou nebo potěrem v 80 mm	m	152,219	29,50	4 490,46	CS ÚRS 2019 01
	VV		Dilatace obvodová (dl)					
	VV		1S					
	VV		3,55*2+1,15*2+5,25+2,0*2+3,442+0,5+1,0*2+1,5*2+5,2*2+1,6		72,642			
	VV		5+3,8+2,2+2,2*2+3,3*2+3,4*2+4,6*2					
	VV		1NP					
	VV		2,675*2+1,5*2+2,45+5+3,025+0,95+0,5+1,2+0,6+1,05+1,4+4,		79,577			
	VV		6*2+2,38*2+4,6*2+2,471*2+5,8*2+2,35*2+1,5+0,9+0,75+0,15					
	VV		+0,75+2,0+1,4+1,2+0,6+0,9+0,5					
	VV		Součet		152,219			
41	K	637111112	Okapový chodník ze štěrkopísku tl 150 mm s udusáním	m2	8,500	148,00	1 258,00	CS ÚRS 2019 01
	VV		Okapový chodník (dl*š)					
	VV		(7,95+5,95+3,1)*0,5		8,500			
	VV		Součet		8,500			
42	K	637121112	Okapový chodník z kačírku tl 150 mm s udusáním	m2	8,500	305,00	2 592,50	CS ÚRS 2019 01
43	K	637311122	Okapový chodník z betonových chodníkových obrubníků stojatých lože beton	m	17,000	334,00	5 678,00	CS ÚRS 2019 01
	VV		Okapový chodník (dl)					
	VV		(7,95+5,95+3,1)		17,000			
	VV		Součet		17,000			
D 9			Ostatní konstrukce a práce, bourání				47 877,71	
44	K	941311111	Montáž lešení řadového modulového lehkého zatížení do 200 kg/m2 š do 0,9 m v do 10 m	m2	215,498	46,80	10 085,31	CS ÚRS 2019 01
	VV		Montáž lešení					
	VV		(11,05*3,4)+(5,9+7,95+5,95+3,1+5,95)*5,85		206,343			
	VV		+(2,95*2,105/2)*2+(1,55*3,8/2)		9,155			
	VV		Součet		215,498			
45	K	941311211	Příplatek k lešení řadovému modulovému lehkému š 0,9 m v do 25 m za první a ZKD den použití	m2	6 464,940	2,27	14 675,41	CS ÚRS 2019 01

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]	Cenová soustava
	VV		215,498*30		6 464,940			
	VV		Součet		6 464,940			
46	K	941311811	Demontáž lešení řadového modulového lehkého zatížení do 200 kg/m2 š do 0,9 m v do 10 m	m2	215,498	30,60	6 594,24	CS ÚRS 2019 01
	VV		Demontáž lešení					
	VV		(11,05*3,4)+(5,9+7,95+5,95+3,1+5,95)*5,85		206,343			
	VV		+(2,95*2,105/2)*2+(1,55*3,8/2)		9,155			
	VV		Součet		215,498			
47	K	949101111	Lešení pomocné pro objekty pozemních staveb s lešeňovou podlahou v do 1,9 m zatížení do 150 kg/m2	m2	119,040	45,80	5 452,03	CS ÚRS 2019 01
48	K	952901111	Vyčištění budov bytové a občanské výstavby při výšce podlaží do 4 m	m2	119,040	93,00	11 070,72	CS ÚRS 2019 01
	VV		Vyčištění budov					
	VV		1S					
	VV		4,08+7,31+1,5+15,52+7,26+21,62		57,290			
	VV		1NP					
	VV		4,01+16,0+10,95+11,37+14,5+4,92		61,750			
	VV		Součet		119,040			
	D	998	Přesun hmot				12 492,24	
49	K	998011001	Přesun hmot pro budovy zděné v do 6 m	t	52,051	240,00	12 492,24	CS ÚRS 2018 02
	D	PSV	Práce a dodávky PSV				1 575 390,68	
	D	711	Izolace proti vodě, vlhkosti a plynům				46 020,19	
50	K	711111001	Provedení izolace proti zemní vlhkosti vodorovně za studena nátěrem penetračním	m2	57,290	9,38	537,38	CS ÚRS 2019 01
	VV		Izolace vodorovná (plocha) dle výkresové dokumentace D5.					
	VV		1S					
	VV		4,08+7,31+1,5+15,52+7,26+21,62		57,290			
	VV		Součet		57,290			
51	K	711112001	Provedení izolace proti zemní vlhkosti svislé za studena nátěrem penetračním	m2	62,730	20,50	1 285,97	CS ÚRS 2019 01
	VV		Izolace svislá (dl*v)					

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]	Cenová soustava
	VV		11,05*3,6		39,780			
	VV		(7,95+5,95+3,1+5,95)*1,0		22,950			
	VV		Součet		62,730			
52	M	11163150	lak penetrační asfaltový	t	0,042	53 300,00	2 238,60	CS ÚRS 2019 01
	VV		120,02*0,00035 'Přepočtené koeficientem množství		0,042			
53	K	711141559	Provedení izolace proti zemní vlhkosti pásy přitavením vodorovné NAIP	m2	57,290	94,30	5 402,45	CS ÚRS 2019 01
	VV		Izolace vodorovná (plocha) dle výkresové dokumentace D5.					
	VV		1S					
	VV		4,08+7,31+1,5+15,52+7,26+21,62		57,290			
	VV		Součet		57,290			
54	K	711142559	Provedení izolace proti zemní vlhkosti pásy přitavením svislé NAIP	m2	62,730	109,00	6 837,57	CS ÚRS 2019 01
	VV		Izolace svislá (dl*v)					
	VV		11,05*3,6		39,780			
	VV		(7,95+5,95+3,1+5,95)*1,0		22,950			
	VV		Součet		62,730			
55	M	62833159	pás těžký asfaltovaný G 200 S40	m2	132,022	136,00	17 954,99	CS ÚRS 2018 02
	VV		120,02*1,1 'Přepočtené koeficientem množství		132,022			
56	K	711161212	Izolace proti zemní vlhkosti nopovou fólií svislá, nopek v 8,0 mm, tl do 0,6 mm	m2	62,730	125,00	7 841,25	CS ÚRS 2019 01
	VV		Izolace svislá (dl*v)					
	VV		11,05*3,6		39,780			
	VV		(7,95+5,95+3,1+5,95)*1,0		22,950			
	VV		Součet		62,730			
57	K	711161383	Izolace proti zemní vlhkosti nopovou fólií ukončení horní lištou	m	34,000	96,00	3 264,00	CS ÚRS 2019 01
	VV		Ukončovací lišta (dl)					
	VV		11,05+7,95+5,95+3,1+5,95		34,000			
	VV		Součet		34,000			
58	K	998711101	Přesun hmot tonážní pro izolace proti vodě, vlhkosti a plynům v objektech výšky do 6 m	t	0,736	894,00	657,98	CS ÚRS 2018 02
D 713			Izolace tepelné				148 755,79	

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]	Cenová soustava
59	K	713111121	Montáž izolace tepelné spodem stropů s uchycením drátem rohoží, pásů, dílců, desek	m2	119,040	92,10	10 963,58	CS ÚRS 2019 01
60	M	63148140	deska tepelně izolační minerální univerzální $\lambda=0,033-0,035$ tl 180mm	m2	124,992	313,00	39 122,50	CS ÚRS 2019 01
	VV		Izolace tepelná (plocha) dle výkresové dokumentace D5. a D6.					
	VV		1S					
	VV		4,08+7,31+1,5+15,52+7,26+21,62		57,290			
	VV		1NP					
	VV		4,01+16,0+10,95+11,37+14,5+4,92		61,750			
	VV		Součet		119,040			
	VV		119,04*1,05 'Přepočtené koeficientem množství		124,992			
61	K	713121111	Montáž izolace tepelné podlah volně kladenými rohožemi, pásy, dílci, deskami 1 vrstva	m2	202,680	21,20	4 296,82	CS ÚRS 2019 01
62	M	28375915	deska EPS 150 pro trvalé zatížení v tlaku (max. 3000 kg/m2) tl 120mm	m2	87,822	269,00	23 624,12	CS ÚRS 2019 01
	VV		Izolace podkroví (dl*š)					
	VV		11,05*5,9+5,95*3,1		83,640			
	VV		Součet		83,640			
	VV		83,64*1,05 'Přepočtené koeficientem množství		87,822			
63	M	28375926	deska EPS 200 pro trvalé zatížení v tlaku (max. 3600 kg/m2) tl 100mm	m2	60,155	249,00	14 978,60	CS ÚRS 2019 01
	VV		Izolace (plocha) dle výkresové dokumentace D5.					
	VV		1S					
	VV		4,08+7,31+1,5+15,52+7,26+21,62		57,290			
	VV		Součet		57,290			
	VV		57,29*1,05 'Přepočtené koeficientem množství		60,155			
64	M	28375673	deska pro kročejový útlum tl 30mm	m2	64,838	39,40	2 554,62	CS ÚRS 2019 01
	VV		Izolace (plocha) dle výkresové dokumentace D6.					
	VV		4,01+16,00+10,95+11,37+14,5+4,92		61,750			
	VV		Součet		61,750			
	VV		61,75*1,05 'Přepočtené koeficientem množství		64,838			
65	K	713131141	Montáž izolace tepelné stěn a základů lepením celoplošně rohoží, pásů, dílců, desek	m2	62,730	167,00	10 475,91	CS ÚRS 2019 01
66	M	28376423.BCL	deska z extrudovaného polystyrénu BACHL XPS 300 SF 120 mm	m2	65,867	620,00	40 837,54	CS ÚRS 2019 01
	VV		Izolace svislá (dl*v)					

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]	Cenová soustava
	VV		11,05*3,6		39,780			
	VV		(7,95+5,95+3,1+5,95)*1,0		22,950			
	VV		Součet		62,730			
	VV		62,73*1,05 'Přepočtené koeficientem množství		65,867			
67	K	998713101	Přesun hmot tonážní pro izolace tepelné v objektech v do 6 m	t	2,331	816,00	1 902,10	CS ÚRS 2018 02
D 721			Zdravotechnika - vnitřní kanalizace				12 000,00	
68	K	721000X1	D+M vnitřní kanalizace	kpl	1,000	12 000,00	12 000,00	
D 722			Zdravotechnika - vnitřní vodovod				24 000,00	
69	K	722000X2	D+M vnitřní vodovod	kpl	1,000	24 000,00	24 000,00	
D 725			Zdravotechnika - zařízení předměty				75 000,00	
70	K	725000X3	D+M zařízení předměty	kpl	1,000	75 000,00	75 000,00	
D 733			Ústřední vytápění - rozvodné potrubí				90 000,00	
71	K	733000X4	D+M vytápění	kpl	1,000	90 000,00	90 000,00	
D 742			Elektroinstalace - slaboproud				200 736,00	
72	K	742000X5	D+M vnitřní elektroinstalace	m2	167,280	1 200,00	200 736,00	
	VV		Elektroinstalace (dl*š) dle výkresové dokumentace D5. a D6.					
	VV		1S					
	VV		11,05*5,9+5,95*3,1		83,640			
	VV		1NP					
	VV		11,05*5,9+5,95*3,1		83,640			
	VV		Součet		167,280			
D 762			Konstrukce tesařské				197 177,71	
73	K	762332142	Montáž vázaných kcí krovů pravidelných z hraněného řeziva plochy do 224 cm2 s ocelovými spojkami	m	149,800	204,00	30 559,20	CS ÚRS 2019 01
	VV		Prvky krovu					

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]	Cenová soustava
	VV		krokev					
	VV		4,1*22		90,200			
	VV		3,8*6		22,800			
	VV		pozednice					
	VV		11,05+11,85+5,95+7,95		36,800			
	VV		Součet		149,800			
74	K	762333141	Montáž vázaných kcí krovů nepravidelných z hraněného řeziva plochy do 120 cm2 s ocelovými spojkami	m	127,600	178,00	22 712,80	CS ÚRS 2019 01
	VV		Prvky krovu					
	VV		kleštiny (hl*p)					
	VV		2,9*44		127,600			
75	M	60512130	hranol stavební řezivo průřezu do 224cm2 do dl 6m	m3	3,947	6 700,00	26 444,90	CS ÚRS 2019 01
	VV		Prvky krovu					
	VV		kleštiny (120x60)					
	VV		(2,9*0,12*0,06)*44		0,919			
	VV		krokev (180x120)					
	VV		(4,1*0,18*0,12)*22		1,948			
	VV		pozednice(140x140)					
	VV		(11,05+11,85+5,95+7,95)*(0,14*0,14)		0,721			
	VV		Součet		3,588			
	VV		3,588*1,1 'Přepočtené koeficientem množství		3,947			
76	K	762341024	Bednění střech rovných z desek OSB tl 18 mm na pero a drážku šroubovaných na krokve	m2	113,220	357,00	40 419,54	CS ÚRS 2019 01
	VV		Bednění (dl*š)					
	VV		(11,05*4,1)*2+(5,95*3,8)		113,220			
	VV		Součet		113,220			
77	K	762342441	Montáž lišt trojúhelníkových nebo kontralatí na střechách sklonu do 60°	m	113,000	11,70	1 322,10	CS ÚRS 2019 01
	VV		Laťování (dl)					
	VV		4,1*22		90,200			
	VV		3,8*6		22,800			
	VV		Součet		113,000			
78	K	762342211	Montáž laťování na střechách jednoduchých sklonu do 60° osově vzdálenosti do 150 mm	m2	135,830	85,90	11 667,80	CS ÚRS 2019 01
	VV		Laťování (dl*š)					
	VV		(11,05*4,1*2+5,95*3,8*2)		135,830			

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]	Cenová soustava
	VV		Součet		135,830			
79	M	60514114	řezivo jehličnaté lať impregnovaná dl 4 m	m3	1,793	6 300,00	11 295,90	CS ÚRS 2019 01
	VV		Laťování (dl*š*spotřeba*š*v)					
	VV		(11,05*4,1*2+5,95*3,8*2)*(0,04*0,06)*5		1,630			
	VV		Součet		1,630			
	VV		1,63*1,1 'Přepočtené koeficientem množství		1,793			
80	K	762395000	Spojovací prostředky krovů, bednění, laťování, nadstřešních konstrukcí	m3	5,218	1 090,00	5 687,62	CS ÚRS 2019 01
81	K	7628100X6	Záklop stropů z desek OSB tl 2x15 mm na pero a drážku šroubovaných na trámy	m2	128,225	302,00	38 723,95	
	VV		Záklop OSB (dl*š)					
	VV		Nad 1S					
	VV		10,15*4,7+6,6*2,2		62,225			
	VV		nad 1NP					
	VV		10,3*5+5,8*2,5		66,000			
	VV		Součet		128,225			
82	K	998762101	Přesun hmot tonážní pro kce tesařské v objektech v do 6 m	t	5,715	1 460,00	8 343,90	CS ÚRS 2018 02
D 763					Konstrukce suché výstavby			
					129 067,71			
83	K	763131412	SDK podhled desky 1xA 12,5 TI 100 mm dvouvrstvá spodní kce profil CD+UD	m2	98,050	837,00	82 067,85	CS ÚRS 2019 01
	VV		SDK podhled (plocha) dle výkresové dokumentace D5 a D6					
	VV		1S (100,103,105)					
	VV		4,08+15,52+21,62		41,220			
	VV		1NP (200,201,202,203,204)					
	VV		4,01+16,00+10,95+11,37+14,5		56,830			
	VV		Součet		98,050			
84	K	763131452	SDK podhled deska 1xH2 12,5 TI 100 mm dvouvrstvá spodní kce profil CD+UD	m2	20,990	883,00	18 534,17	CS ÚRS 2019 01
	VV		SDK podhled (plocha) dle výkresové dokumentace D5. a D6.					
	VV		1S (101,102,104)					
	VV		7,31+1,5+7,26		16,070			
	VV		1NP (205)					
	VV		4,92		4,920			

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]	Cenová soustava
	VV		Součet		20,990			
85	K	763131713	SDK podhled napojení na obvodové konstrukce profilem	m	144,044	126,00	18 149,54	CS ÚRS 2019 01
	VV		Napojení na obvodové konstrukce (dl)					
	VV		1S (100-105)					
	VV		1,15*2+3,55*2		9,400			
	VV		3,442+2,0+4,1+0,85+0,5+1,15		12,042			
	VV		1,5*2+1,0*2		5,000			
	VV		3,8+5,2+2,2+2,65+1,65+2,55		18,050			
	VV		2,2*2+3,3*2		11,000			
	VV		4,7*2+4,6*2		18,600			
	VV		1NP					
	VV		1,5*2+2,675*2		8,350			
	VV		2,45+1,4+1,05+0,6+1,2+0,5+0,95+3,75+5,0		16,900			
	VV		4,6*2+2,38*2		13,960			
	VV		4,6*2+2,471*2		14,142			
	VV		2,5*2+5,8*2		16,600			
	VV		Součet		144,044			
86	K	763131714	SDK podhled základní penetrační nátěr	m2	119,040	27,80	3 309,31	CS ÚRS 2019 01
	VV		SDK podhled (plocha) dle výkresové dokumentace D5. a D6.					
	VV		1S (100-105)					
	VV		4,08+7,31+1,5+15,52+7,26+21,62		57,290			
	VV		1NP (200-205)					
	VV		4,01+16,00+10,95+11,37+14,5+4,92		61,750			
	VV		Součet		119,040			
87	K	763131751	Montáž parotěsné zábrany do SDK podhledu	m2	119,040	26,30	3 130,75	CS ÚRS 2019 01
	VV		SDK podhled (plocha) dle výkresové dokumentace D5. a D6.					
	VV		1S (100-105)					
	VV		4,08+7,31+1,5+15,52+7,26+21,62		57,290			
	VV		1NP (200-205)					
	VV		4,01+16,00+10,95+11,37+14,5+4,92		61,750			
	VV		Součet		119,040			
88	M	28329210	<i>fólie PE nevztužená pro parotěsnou vrstvu podlah, stěn, stropů a střech do 200 g/m2</i>	m2	130,944	17,00	2 226,05	CS ÚRS 2019 01
	VV		119,04*1,1 'Přepočtené koeficientem množství		130,944			

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]	Cenová soustava
89	K	998763301	Přesun hmot tonážní pro sádkartonové konstrukce v objektech v do 6 m	t	1,962	841,00	1 650,04	CS ÚRS 2018 02
D 764			Konstrukce klempířské	9 392,33				
90	K	764511403	Žlab podokapní půlkruhový z Pz plechu rš 250 mm	m	24,950	228,00	5 688,60	CS ÚRS 2019 01
	VV		Žlab (dl)					
	VV		11,05+5,95+7,95		24,950			
	VV		Součet		24,950			
91	K	764511443	Kotlík oválný (trychtýřový) pro podokapní žlaby z Pz plechu 250/80 mm	kus	2,000	261,00	522,00	CS ÚRS 2019 01
92	K	764518421	Svody kruhové včetně objímek, kolen, odskoků z Pz plechu průměru 80 mm	m	9,250	327,00	3 024,75	CS ÚRS 2019 01
	VV		Svod (dl)					
	VV		3,4+5,85		9,250			
	VV		Součet		9,250			
93	K	998764101	Přesun hmot tonážní pro konstrukce klempířské v objektech v do 6 m	t	0,094	1 670,00	156,98	CS ÚRS 2018 02
D 765			Krytina skládaná	135 843,30				
94	K	765113012	Krytina keramická drážková velkoformátová engobovaná sklonu do 30° na sucho	m2	113,220	626,00	70 875,72	CS ÚRS 2019 01
	VV		Krytina (dl*š)					
	VV		11,05*4,1*2+5,95*3,8		113,220			
	VV		Součet		113,220			
95	K	765113111	Krytina keramická okapová hrana s větracím pásem plastovým	m	28,050	70,20	1 969,11	CS ÚRS 2019 01
	VV		Okapová hrana					
	VV		11,05+3,1+5,95+7,95		28,050			
	VV		Součet		28,050			
96	K	765113322	Krytina keramická drážková hřeben z hřebenáčů engobovaných na sucho s větracím pásem s kartáčem	m	11,050	1 300,00	14 365,00	CS ÚRS 2019 01
	VV		Hřeben					
	VV		11,05		11,050			
	VV		Součet		11,050			

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]	Cenová soustava
97	K	765113412	Krytina keramická úžlabí na plech na sucho s těsnicím pásem	m	4,100	915,00	3 751,50	CS ÚRS 2019 01
	VV		Užlabí					
	VV		4,1		4,100			
	VV		Součet		4,100			
98	K	765113552	Krytina keramická drážková štítová hrana z velkoformátových okrajových tašek engobovaných na sucho	m	23,850	1 120,00	26 712,00	CS ÚRS 2019 01
	VV		Hrana					
	VV		2*4,1+11,85+3,8		23,850			
	VV		Součet		23,850			
99	K	765191021	Montáž pojistné hydroizolační fólie kladené ve sklonu přes 20° s lepenými spoji na krokve	m2	113,220	48,00	5 434,56	CS ÚRS 2019 01
	VV		Podstřešní fólie (dl*š)					
	VV		11,05*4,1*2+5,95*3,8		113,220			
	VV		Součet		113,220			
100	M	28329295.JTA	membrána podstřešní JUTADACH 150 g/m2 s aplikovanou spojovací páskou	m2	124,542	39,40	4 906,95	
	VV		113,22*1,1 'Přepočtené koeficientem množství		124,542			
101	K	765191031	Montáž pojistné hydroizolační fólie lepení těsnících pásků pod kontralatě	m	121,200	16,00	1 939,20	CS ÚRS 2019 01
	VV		Podstřešení fólie (dl*p)					
	VV		4,1*24+3,8*6		121,200			
	VV		Součet		121,200			
102	M	28329304	páska těsnící jednostranně lepicí parotěsných folií 3x30 mm	m	133,320	7,26	967,90	CS ÚRS 2019 01
	VV		121,2*1,1 'Přepočtené koeficientem množství		133,320			
103	K	998765101	Přesun hmot tonážní pro krytiny skládané v objektech v do 6 m	t	5,420	908,00	4 921,36	CS ÚRS 2018 02
D 766			Konstrukce truhlářské				210 690,59	
104	K	766660101	Montáž dveřních křídel otvíravých jednokřídlových š do 0,8 m do dřevěné rámové zárubně	kus	9,000	689,00	6 201,00	CS ÚRS 2019 01
105	M	61160162.SLD	dveře dřevěné vnitřní hladké plné 1křídlové bílé solo 70x197 cm KLASIK	kus	5,000	2 210,00	11 050,00	CS ÚRS 2019 01

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]	Cenová soustava
106	M	61160192.SLD	dveře dřevěné vnitřní hladké plné 1křídlové bílé 80x197 cm KLASIK	kus	2,000	2 220,00	4 440,00	CS ÚRS 2019 01
107	M	61160132.SLD	dveře dřevěné vnitřní hladké plné 1křídlové 60x197 cm KLASIK	kus	2,000	2 200,00	4 400,00	CS ÚRS 2019 01
108	K	766681114	Montáž zárubní rámových pro dveře jednokřídlové šířky do 900 mm	kus	9,000	1 420,00	12 780,00	CS ÚRS 2019 01
109	M	61182251	zárubeň rámová pro dveře 1křídle 800x1970mm	kus	2,000	1 680,00	3 360,00	CS ÚRS 2019 01
110	M	61182254	zárubeň rámová pro dveře 1křídle 700x1970mm	kus	5,000	1 470,00	7 350,00	CS ÚRS 2019 01
111	M	61182250	zárubeň rámová pro dveře 1křídle 600x1970mm	kus	2,000	1 470,00	2 940,00	CS ÚRS 2019 01
112	K	766000X7	D+M okna plastová s izolačním trojsklem vč. vnitřního a vnějšího parapetu	kpl	13,000	6 000,00	78 000,00	
	VV		Okna					
	VV		1S					
	VV		4		4,000			
	VV		1NP					
	VV		9		9,000			
	VV		Součet		13,000			
113	K	766000X8	D+M dveře vchodové plastové včetně bezpečnostního kování	kpl	4,000	20 000,00	80 000,00	
	VV		Dveře (p)					
	VV		1S					
	VV		3		3,000			
	VV		1NP					
	VV		1		1,000			
	VV		Součet		4,000			
114	K	998766101	Přesun hmot tonážní pro konstrukce truhlářské v objektech v do 6 m	t	0,232	731,00	169,59	CS ÚRS 2018 02
D 771			Podlahy z dlaždic				124 592,92	
115	K	771474111	Montáž soklů z dlaždic keramických rovných flexibilní lepidlo v do 65 mm	m	44,100	80,80	3 563,28	CS ÚRS 2019 01
	VV		Sokl (obvod-otvory)					
	VV		1S					
	VV		(1,15*2+3,55*2)-(3*0,9+0,8)		5,900			
	VV		(3,8+5,2+2,2+2,65+1,65+2,55)-(0,9*2)		16,250			


PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]	Cenová soustava
	VV		1NP					
	VV		(1,5*2+2,675*2)-(1,0+0,8)		6,550			
	VV		(2,45+1,8+1,4+1,05+0,6+1,2+0,5+0,95+3,75+5,0)-		15,400			
	VV		(2*0,9+0,8+0,7)					
	VV		Součet		44,100			
116	K	771574115	Montáž podlah keramických hladkých lepených flexibilním lepidlem do 25 ks/m2	m2	60,600	424,00	25 694,40	CS ÚRS 2019 01
	VV		Podlaha keramická (plocha) dle výkresové dokumentace D5.					
	VV		a D6.					
	VV		1S					
	VV		4,08+7,31+1,5+15,52+7,26		35,670			
	VV		1NP					
	VV		4,01+16,00+4,92		24,930			
	VV		Součet		60,600			
117	M	59761259	dlaždice keramické slinutá přes 19 do 25 ks/m2	m2	115,170	659,00	75 897,03	CS ÚRS 2018 02
	VV		104,7*1,1 'Přepočtené koeficientem množství		115,170			
118	K	771591111	Nátěr penetrační na podlahu	m2	60,600	47,20	2 860,32	CS ÚRS 2019 01
	VV		Penetrační nátěr (plocha) dle výkresové dokumentace D5. a					
	VV		D6.					
	VV		1S					
	VV		4,08+7,31+1,5+15,52+7,26		35,670			
	VV		1NP					
	VV		4,01+16,00+4,92		24,930			
	VV		Součet		60,600			
119	K	771591115	Podlahy spárování silikonem	m	79,642	39,20	3 121,97	CS ÚRS 2019 01
	VV		Sokl (obvod)-(otvory)					
	VV		1S					
	VV		(1,15*2+3,55*2)-(3*0,9+0,8)		5,900			
	VV		(3,442+2,0+4,1+2,0+0,5)-(0,8)		11,242			
	VV		(1,5*2+1,0*2)-(0,8)		4,200			
	VV		(3,8+5,2+2,2+2,65+1,65+2,55)-(0,9*2)		16,250			
	VV		(3,3*2+2,2*2)-(0,9)		10,100			
	VV		1NP					
	VV		(1,5*2+2,675*2)-(1,0+0,8)		6,550			
	VV		(2,45+1,8+1,4+1,05+0,6+1,2+0,5+0,95+3,75+5,0)-		15,400			
	VV		(2*0,9+0,8+0,7)					
	VV		(1,4+2,15+0,9+0,15+0,9+0,9+1,1+0,5+0,9+0,6+1,2)-(0,7)		10,000			

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]	Cenová soustava
	VV		Součet		79,642			
120	K	771990111	Vyrovnaní podkladu samonivelační stěrkou tl 4 mm pevnosti 15 Mpa	m2	60,600	200,00	12 120,00	CS ÚRS 2018 02
	VV		Vyrovnaní podkladu (plocha) dle výkresové dokumentace dle D5. a D6.					
	VV		1S					
	VV		4,08+7,31+1,5+15,52+7,26		35,670			
	VV		1NP					
	VV		4,01+16,00+4,92		24,930			
	VV		Součet		60,600			
121	K	998771101	Přesun hmot tonážní pro podlahy z dlaždic v objektech v do 6 m	t	2,579	518,00	1 335,92	CS ÚRS 2018 02
	D	775	Podlahy skládané				62 768,38	
122	K	775413320	Montáž soklíku ze dřeva tvrdého nebo měkkého přípevněného vruty s přetmelením	m	63,302	68,50	4 336,19	CS ÚRS 2019 01
	VV		Soklík ze dřeva (dl)					
	VV		1S					
	VV		4,6*2+4,7*2		18,600			
	VV		1NP					
	VV		4,6*2+2,38*2		13,960			
	VV		4,6*2+2,471*2		14,142			
	VV		2,5*2+5,8*2		16,600			
	VV		Součet		63,302			
123	M	61418101	lišta podlahová dřevěná dub 8x35mm	m	69,632	41,10	2 861,88	CS ÚRS 2019 01
	VV		63,302*1,1 'Přepočtené koeficientem množství		69,632			
124	K	775429121	Montáž podlahové lišty přechodové přípevněné vruty	m	7,200	55,60	400,32	CS ÚRS 2019 01
	VV		Přechodové lišty (dl)					
	VV		1S					
	VV		0,9*2+0,8*2		3,400			
	VV		1NP					
	VV		0,7*2+0,8*3		3,800			
	VV		Součet		7,200			
125	M	55343120	profil přechodový Al vrtaný 30mm stříbro	m	7,920	125,00	990,00	CS ÚRS 2019 01
	VV		7,2*1,1 'Přepočtené koeficientem množství		7,920			

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]	Cenová soustava
126	K	775541111	Montáž podlah plovoucích z lamel dýhovaných a laminovaných lepených v drážce š dílce do 150 mm	m2	58,440	275,00	16 071,00	CS ÚRS 2019 01
	VV		Podlaha (plocha) dle výkresové dokumentace D5. a D6.					
	VV		1S					
	VV		21,62		21,620			
	VV		1NP					
	VV		10,95+11,37+14,5		36,820			
	VV		Součet		58,440			
127	M	61152126	parketa laminátová akustic 192x1285x8mm	m2	64,284	558,00	35 870,47	CS ÚRS 2019 01
	VV		58,44*1,1 'Přepočtené koeficientem množství		64,284			
128	K	775591191	Montáž podložky vyrovnávací a tlumící pro plovoucí podlahy	m2	58,440	17,60	1 028,54	CS ÚRS 2019 01
	VV		Podlaha (plocha) dle výkresové dokumentace D5. a D6.					
	VV		1S					
	VV		21,62		21,620			
	VV		1NP					
	VV		10,95+11,37+14,5		36,820			
	VV		Součet		58,440			
129	M	61155350	podložka izolační z pěnového PE 2mm	m2	64,284	11,50	739,27	CS ÚRS 2019 01
	VV		58,44*1,1 'Přepočtené koeficientem množství		64,284			
130	K	998775101	Přesun hmot tonážní pro podlahy dřevěné v objektech v do 6 m	t	0,515	914,00	470,71	CS ÚRS 2018 02
D	781		Dokončovací práce - obklady				75 428,99	
131	K	781474114	Montáž obkladů vnitřních keramických hladkých do 22 ks/m2 lepených flexibilním lepidlem	m2	75,940	461,00	35 008,34	CS ÚRS 2019 01
	VV		Obklady (dl*v)-(otvory)					
	VV		1S					
	VV		(3,442+2,0+4,1+2,0+0,5)*2,0-(0,8*2,02)		22,468			
	VV		(1,5*2+1,0*2)*2,0-(0,8*2,02)		8,384			
	VV		(3,3*2+2,2*2)*2,0-(0,9*2,02)		20,182			
	VV		1NP					
	VV		(1,4+2,15+0,9+0,15+0,9+0,9+1,1+0,5+0,9+0,6+1,2)*2,0-(0,7*2,02)-(1,0*1,5)		18,486			
	VV		oblad (kuchyně)					
	VV		(3,8+1,25)*0,6		3,030			
	VV		(1,4+2,45+1,8)*0,6		3,390			


PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]	Cenová soustava
	VV		Součet		75,940			
132	M	59761040	obklad keramický hladký přes 19 do 22ks/m2	m2	83,534	389,00	32 494,73	CS ÚRS 2019 01
	VV		75,94*1,1 'Přepočtené koeficientem množství		83,534			
133	K	781494111	Plastové profily rohové lepené flexibilním lepidlem	m	11,200	147,00	1 646,40	CS ÚRS 2019 01
	VV		Profil rohový (dl)					
	VV		1S					
	VV		2,0+0,6		2,600			
	VV		1NP					
	VV		0,6+2,0*4		8,600			
	VV		Součet		11,200			
134	K	781495111	Nátěr penetrační na stěnu	m2	75,940	47,20	3 584,37	CS ÚRS 2019 01
	VV		Obklady (dl*v)-(otvory)					
	VV		1S					
	VV		(3,442+2,0+4,1+2,0+0,5)*2,0-(0,8*2,02)		22,468			
	VV		(1,5*2+1,0*2)*2,0-(0,8*2,02)		8,384			
	VV		(3,3*2+2,2*2)*2,0-(0,9*2,02)		20,182			
	VV		1NP					
	VV		(1,4+2,15+0,9+0,15+0,9+0,9+1,1+0,5+0,9+0,6+1,2)*2,0-(0,7*2,02)-(1,0*1,5)		18,486			
	VV		oblad kuchyně					
	VV		(3,8+1,25)*0,6		3,030			
	VV		(1,4+2,45+1,8)*0,6		3,390			
	VV		Součet		75,940			
135	K	781495115	Spárování vnitřních obkladů silikonem	m	44,400	43,40	1 926,96	CS ÚRS 2019 01
	VV		Spárování silikonem (dl)					
	VV		1S					
	VV		13*2,0+2*0,6		27,200			
	VV		1NP					
	VV		2*0,6+8*2,0		17,200			
	VV		Součet		44,400			
136	K	998781101	Přesun hmot tonážní pro obklady keramické v objektech v do 6 m	t	1,483	518,00	768,19	CS ÚRS 2018 02
D	784		Dokončovací práce - malby a tapety				33 916,77	
137	K	784181111	Základní silikátová jednonásobná penetrace podkladu v místnostech výšky do 3,80m	m2	393,923	20,40	8 036,03	CS ÚRS 2019 01

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]	Cenová soustava
VV			Malby stěny (dl*v)-(otvory)-(obklady) +(strop)					
VV			1S					
VV			(3,55*2+1,15*2)*2,6-(0,9*3+0,8)+4,08		25,020			
VV			(3,442*2+2,0+0,5+0,5+2,0*2)*0,6-(0,8*2,02)+7,31		14,024			
VV			(1,5*2+1,0*2)*0,6-(0,8*2,02)+1,5		2,884			
VV			(3,8+5,2+2,2+2,65+1,65+2,55)*2,6-(2*0,9*2,02)-(1,0*1,5)- (0,6*(1,25*2+3,8))+15,52		53,534			
VV			(2,0*2+3,3*2)*0,6-(0,9*2,02)-(1,0*1,5)+7,26		10,302			
VV			(4,6*2+4,7*2)*2,6-(1,0*1,5*2)+21,62		66,980			
VV			1NP					
VV			(2,675*2+1,5*2)*2,6-(1,0*2,02)+4,01		23,700			
VV			(2,45+1,4+1,05+0,6+1,2+0,5+0,95+3,75+5,0)*2,6-(0,8*2,02*3)- (0,7*2,02*2)-(1,0*1,5*2)-(1,4+2,45+1,8)*0,6+16,00		45,874			
VV			(4,6*2+2,38*2)*2,6-(0,8*2,02)-(1,0*1,5)+10,95		44,130			
VV			(4,6*2+2,471*2)*2,6-(0,8*2,02)-(1,0*1,5)+11,37		45,023			
VV			(2,5*2+5,8*2)*2,6-(0,7*2,02)-(1,5*1*3)+14,5		51,746			
VV			(1,4+2,15+0,9+0,15+0,9+0,9+1,5+0,9+0,5+0,9+0,6+1,2)*0,6- (0,7*2,02)+4,92		10,706			
VV			Součet		393,923			
138	K	784211101	Dvojnásobné bílé malby ze směsí za mokra výborně otěruvzdorných v místnostech výšky do 3,80 m	m2	393,923	65,70	25 880,74	CS ÚRS 2019 01


Popis vzorku č.1		Cena
Ivančice, Brno - venkov		3 800 000
<p>Rodinný dům 5+2, zastavěná plocha 94m² a celková užitná plocha 177m². Dům má dvě garáže, krb a k domu je přistavěna část s letní kuchyní. V domě se nachází 2x kuchyň, sociální zázemí. Dům je částečně zateplen. Pozemek využíván část jako dvorek, část jako předzahrádka, celkem o ploše 348 m².</p>		
		
Koeficient	Zdůvodnění hodnoty koeficientu	Hodnota
K1 - Poloha	Horší poloha	0,95
K2 - Počet podlaží	Srovnatelné	1,00
K3 - Technický stav	Lepší technický stav	1,02
K4 - Dopravní dostupnost	Horší dopravní dostupnost	0,95
K5 - Parkovací možnosti	Lepší - garáž	1,05
K6 - Vliv okolí	Srovnatelné	1,00
K7 - Úvaha znalce	Srovnatelná	1,00


Popis vzorku č.2		Cena
Brno – Horní Heršpice		3 800 000
<p>Rodinný dům 5+kk v 1.PP – garáž, sklep a dílna, 1.NP – obývací pokoj s kuchyní, koupelna, samostatné WC a spíž, 2.NP - 4 pokoje a přístup na půdní prostor. Zastavěná plocha je 79 m², za domem je udržovaná zahrada 97 m². Dům byl postaven v roce 1934, rekonstrukce byla provedena v roce 1983 - technické rozvody a radiátory. V roce 2010 byla vyměněna střecha, v roce 2015 byl pořízen nový plynový kotel Baxi, zajišťující vytápění domu a ohřev teplé vody. Dům je napojen na všechny IS. Dopravu od hlavního nádraží zajišťují autobusy č. 49 a 50 na zastávku Kšírova a odtud 5 minut chůze.</p>		
		
Koeficient	Zdůvodnění hodnoty koeficientu	Hodnota
K1 - Poloha	Srovnatelná poloha	1,00
K2 - Počet podlaží	3 NP	1,05
K3 - Technický stav	Lepší technický stav - okna, střecha	1,05
K4 - Dopravní dostupnost	Srovnalelná dopravní dostupnost	1,00
K5 - Parkovací možnosti	Lepší - garáž	1,05
K6 - Vliv okolí	Srovnatelné	1,00
K7 - Úvaha znalce	Srovnatelná	1,00


Popis vzorku č.3		Cena
Kuřim, Brno - venkov		3 700 000
<p>Rodinný dům se zahradou 221 m² v atraktivní lokalitě Kuřim u Brna. Cihlový dům je nepodsklepený, prodává se ve stavu, kdy nebyl od r.2012 obydlen. Přibližná užitná plocha je 131 m², k dispozici jsou všechny veřejné sítě (nyní odpojeny mimo přívodu pitné vody). Vytápění je přes plynový kotel, stejně tak ohřev vody. Zásuvky na elektřinu jsou v mědi, voda je rozvedena do plánované koupelny a kuchyně. Podlahy jsou nyní betonové.</p>		
		
Koeficient	Zdůvodnění hodnoty koeficientu	Hodnota
K1 - Poloha	Horší poloha	0,98
K2 - Počet podlaží	Srovnatelné	1,00
K3 - Technický stav	Lepší technický stav	1,03
K4 - Dopravní dostupnost	Horší dopravní dostupnost	0,99
K5 - Parkovací možnosti	Srovnatelné	1,00
K6 - Vliv okolí	Srovnatelné	1,00
K7 - Úvaha znalce	Srovnatelná	1,00

Popis vzorku č.4		Cena
Brno - Husovice		4 100 000
<p>RD o zastavěné ploše 83 m² a zahradou o celkové výměře 115 m², na rozhraní Husovic a Černých Polí. Nemovitost byla postavena cca kolem roku 1930 jako symetrický dvojdom, s tím, že do uliční části je jednopodlažní, do zahrady orientované na východ trojpodlažní. Dispozice – v 1.NP od zahrady je kuchyně, sklep, komora a chodba, ve 2.NP (z uliční části zvýšené přízemí) jsou 2 pokoje, ve 3.NP je pokoj a vstup na půdu, kterou lze využít jako další obytný prostor. Nemovitost byla obývána do roku 2017, neproběhly zde zásadní opravy s výjimkou vybudování ústředního topení kolem roku 1980. Dům je tedy určen k rekonstrukci.</p> 		
Koeficient	Zdůvodnění hodnoty koeficientu	
K1 - Poloha	Srovnatelná poloha	1,00
K2 - Počet podlaží	3 NP	1,03
K3 - Technický stav	Srovnatelný	1,00
K4 - Dopravní dostupnost	Srovnalelná dopravní dostupnost	1,00
K5 - Parkovací možnosti	Srovnatelné	1,00
K6 - Vliv okolí	Horší	0,94
K7 - Úvaha znalce	Srovnatelná	1,00


Popis vzorku č.5		Cena
Brno - Líšeň		4 990 000
<p>Rodinný dům vhodný ke kompletní rekonstrukci. Dům nabízí mnoho zajímavých možností pro změnu dispozice, včetně rozšíření půdorysu a přidání plnohodnotného patra. Stávající obytná plocha je cca 72m² s potenciálním rozšířením přízemí o dalších až 70m², tedy je možné předběžně počítat po případné rekonstrukci s obytnou plochou až 140m². Součástí je garáž, která pojme jistě kromě auta i motocykl, případně prostor pro domácí dílnu. Nemovitost je napojena na všechny IS.</p>		
		
Koeficient	Zdůvodnění hodnoty koeficientu	Hodnota
K1 - Poloha	Srovnatelná poloha	1,00
K2 - Počet podlaží	Srovnatelné	1,00
K3 - Technický stav	Srovnatelný technický stav	1,00
K4 - Dopravní dostupnost	Srovnalelná dopravní dostupnost	1,00
K5 - Parkovací možnosti	Lepší - garáž	1,05
K6 - Vliv okolí	Srovnatelné	1,00
K7 - Úvaha znalce	Srovnatelná	1,00


Popis vzorku č.6		Cena
Šlapanice, Brno-venkov		4 470 463
<p>Dům je o obytné dispozici 3+KK (100 m²). Zavedeny jsou veškeré inženýrské sítě (elektřina, plyn, voda z obecního vodovodu). V domě jsou neprůchozí místnosti (ložnice, obývací pokoj, studentský pokoj, kuchyňský kout, koupelny s WC, předsíň). Užitné místnosti (půda, kůlna, garáž) a dvorek. Před domem velká předzahrádka. Za domem menší zahrádka vhodná k posezení. Ve Šlapanicích se nachází jedna velká základní škola s velkým sportovištěm a plaveckým bazénem. Dále pak všeobecné osmileté gymnázium a mateřské školy. Doporučuji pro všechny, kteří chtějí bydlet v klidné a příjemné čtvrti a přitom 10 minut od města.</p> <div></div>		
Koeficient	Zdůvodnění hodnoty koeficientu	
K1 - Poloha	Horší poloha	0,99
K2 - Počet podlaží	Srovnatelné	1,00
K3 - Technický stav	Srovnatelný technický stav	1,00
K4 - Dopravní dostupnost	Horší dopravní dostupnost	0,97
K5 - Parkovací možnosti	Srovnatelné	1,00
K6 - Vliv okolí	Srovnatelné	1,00
K7 - Úvaha znalce	Srovnatelná	1,00

Popis vzorku č.7		Cena
Brno - Židenice		4 500 000
<p>Řadový dům o velikosti 3+kk na ulici Rokycanova, Brno – Židenice. Zastavěná plocha domu a nádvoří je 141 m², zahrada 303 m². Dům je určen ke kompletní rekonstrukci a v současném stavu není obyvatelný. Lze zde však vybudovat obytné podkroví a dále je možnost přístavby směrem do dvorního traktu. Dům je celý podsklepen a připojen na veškeré inženýrské sítě. Má vlastní garáž.</p>		
		
Koeficient	Zdůvodnění hodnoty koeficientu	Hodnota
K1 - Poloha	Srovnatelná	1,00
K2 - Počet podlaží	1 NP	0,95
K3 - Technický stav	Horší technický stav	0,95
K4 - Dopravní dostupnost	Srovnatelná	1,00
K5 - Parkovací možnosti	Lepší - garáž	1,03
K6 - Vliv okolí	Srovnatelné	1,00
K7 - Úvaha znalce	Srovnatelná	1,00


Popis vzorku č.8		Cena
Brno - Líšeň		4 100 000
<p>Dům je o dispozici 4+kk + dvorek a je částečně podsklepen. Dům má dvě podlaží a je napojen na plynovod, vodovod, elektřinu a kanalizaci. Vytápění je ústřední plynové, ohřev vody zajišťuje plynový ohřívač. Nemovitost má vynikající polohu, nachází se v klidné lokalitě, přitom je výborně dopravně dostupná (zastávka autobusu 30m od domu). Občanská vybavenost: MŠ + ZŠ 100m, restaurace 100m a prodejna potravin 250m.</p>		
		
Koeficient	Zdůvodnění hodnoty koeficientu	Hodnota
K1 - Poloha	Srovnatelná poloha	1,00
K2 - Počet podlaží	Srovnatelné	1,00
K3 - Technický stav	Srovnatelný technický stav	1,00
K4 - Dopravní dostupnost	Srovnatelná dopravní dostupnost	1,00
K5 - Parkovací možnosti	Srovnatelné	1,00
K6 - Vliv okolí	Srovnatelné	1,00
K7 - Úvaha znalce	Srovnatelná částečně	0,98

Popis vzorku č.9		Cena
Brno - Bystřec		4 500 000
<p>Rodinný dům 1+1 se nachází v příkrém svahu, přístupný pouze ze spodní části. Dům má garáž ve spodní části pozemku. Dům pochází z roku 1930. Veškeré IS, veřejná kanalizace, voda, elektřina, plyn pouze na hranici pozemku. V blízkosti je veškerá občanská vybavenost (obchod, zdravotnická zařízení, škola, pošta aj.) s dobrou dopravní dostupností MHD.</p> <div></div>		
Koeficient	Zdůvodnění hodnoty koeficientu	Hodnota
K1 - Poloha	Horší	0,94
K2 - Počet podlaží	Srovnatelné	1,00
K3 - Technický stav	Srovnatelný technický stav	1,00
K4 - Dopravní dostupnost	Srovnatelná dopravní dostupnost	1,00
K5 - Parkovací možnosti	Lepší - garáž	1,05
K6 - Vliv okolí	Srovnatelné	1,00
K7 - Úvaha znalce	Srovnatelná částečně	0,97


Popis vzorku č.1		Cena
Brno - Chrlice		6 900 000
<p>Rodinný dům leží na zastavěné ploše 96 m². Obytná plocha je rozložena do dvou nadzemních podlaží. Dům prošel řadou průběžných renovací, kdy poslední větší rekonstrukce byla provedena v roce 2010. Topení a ohřev vody obstarává plynový kotel. Jsou instalována plastová okna s dvouskly. Dům je svým průčelím orientován na východní stranu, zahrada a terasa je otočena na západ.</p>		
		
Koeficient	Zdůvodnění hodnoty koeficientu	Hodnota
K1 - Poloha	Srovnatelná poloha	1,00
K2 - Počet podlaží	Srovnatelné	1,00
K3 - Technický stav	Srovnatelný technický stav	1,00
K4 - Dopravní dostupnost	Horší dopravní dostupnost	0,97
K5 - Parkovací možnosti	Lepší - garáž	1,03
K6 - Vliv okolí	Srovnatelné	1,00
K7 - Úvaha znalce	Srovnatelná částečně	0,98

Popis vzorku č.2		Cena
Brno - Obřany		7 900 000
<p>Rodinný dům v 1 NP se nachází byt o dispozici 2+1, který kromě novější koupelny vyžaduje rekonstrukci. 2NP poskytuje prostorný byt, vystavěný roku 1998, o velikosti 4+kk, který se skládá z obývacího pokoje s designovým krbem, kuchyní s jídelnou, ložnicí, dětského pokoje, pracovny, koupelny se sprchovým koutem a samostatného WC. Dům je kompletně zateplen a opatřen fasádou. Před domem stojí prostorná dvougaráž. Zahrada se rozprostírá jak před domem, tak i terasovitě za domem. Vytápění je řešeno plynovým kotlem, v současné době dům využívá studnu, ale je možné připojení na vodovodní řád (přípojka je přivedena do domu), napojen na kanalizaci. Z ulice vede k nemovitosti místní komunikace, která je využívána jen okolními sousedy, tedy s minimálním provozem.</p>		
		
Koeficient	Zdůvodnění hodnoty koeficientu	Hodnota
K1 - Poloha	Srovnatelná poloha	1,00
K2 - Počet podlaží	2 NP	1,00
K3 - Technický stav	Horší technický stav	0,96
K4 - Dopravní dostupnost	Horší dopravní dostupnost	0,98
K5 - Parkovací možnosti	Lepší - garáže	1,05
K6 - Vliv okolí	Srovnatelné	1,00
K7 - Úvaha znalce	Horší - interier	0,97


Popis vzorku č.3		Cena
Brno - Komín		8 320 000
Rodinný dům 3+kk zastavěná plocha 120m ² , Užitná plocha 180m ² , pozemek 400 m ² . K domu je garáž zimní zahradu a pergola. Dobrá dopravní dostupnost (MHD). Nevýhodou je rušná silnice v blízkosti domu.		
		
Koeficient	Zdůvodnění hodnoty koeficientu	Hodnota
K1 - Poloha	Horší poloha	0,98
K2 - Počet podlaží	2 NP	1,00
K3 - Technický stav	Srovnatelný	1,00
K4 - Dopravní dostupnost	Srovnatelná	1,00
K5 - Parkovací možnosti	Lepší - garáž	1,05
K6 - Vliv okolí	Horší	0,97
K7 - Úvaha znalce	Horší	0,98


Popis vzorku č.4		Cena
Brno - Líšeň		7 990 000
<p>Rodinný dům je po rekonstrukci, zateplený, podsklepený. V přízemí se nachází velký pokoj s kuchyňským koutem a krbem. Chodba, komora, WC s umyvadlem, schody do patra. V patře jsou 3 samostatné pokoje, koupelna, WC, šatna, 2x balkon. K domu přiléhá prostorná zastřešená terasa s posezením u venkovního krbu. V suterénu jsou 2 sklepní místnosti. Na dvorku dílna, vlastní studna. Na zahradě je prostorná garáž a parkovací stání. Všechny pokoje jsou orientovány jihovýchodním směrem do zahrady.</p>		
		
Koeficient	Zdůvodnění hodnoty koeficientu	Hodnota
K1 - Poloha	Srovnatelná poloha	1,00
K2 - Počet podlaží	2 NP	1,00
K3 - Technický stav	Srovnatelný	1,00
K4 - Dopravní dostupnost	Srovnatelná	1,00
K5 - Parkovací možnosti	Lepší - garáž	1,05
K6 - Vliv okolí	Srovnatelné	1,00
K7 - Úvaha znalce	Srovnatelná	1,00

Popis vzorku č.5		Cena
Brno - Obřany		8 990 000
<p>Rodinný dům 4+kk se zahradou a garáží. V 1.NP domu se nachází zádveří, chodba, pokoj, šatna, koupelna s toaletou a garáž. Ve 2.NP domu se nachází obytný prostor s kuchyní, chodba, ložnice, pokoj, koupelna s vanou a toaletou. Vytápění domu zajišťuje plynový kotel, popřípadě krb.</p>		
		
Koeficient	Zdůvodnění hodnoty koeficientu	Hodnota
K1 - Poloha	Srovnatelná poloha	1,00
K2 - Počet podlaží	2 NP	1,00
K3 - Technický stav	Srovnatelný	1,00
K4 - Dopravní dostupnost	Horší dopravní dostupnost	0,98
K5 - Parkovací možnosti	Lepší - garáž	1,03
K6 - Vliv okolí	Srovnatelné	1,00
K7 - Úvaha znalce	Srovnatelná částečně	0,99

Popis vzorku č.6		Cena
Brno - Židenice		8 990 000
<p>Rodinný dům zastavěná plocha a nádvoří 128 m², zahrada 124 m². Dobrá dopravní dostupnost. V přízemí garáž. V každém z poschodí propojených centrálním schodištěm se nachází WC a koupelna, jednotlivé pokoje jsou prostorné a světlé, interiér obývacího pokoje v 1. poschodí doplňuje kvalitní krb. Hlavním tepelným zdrojem celé budovy je kondenzační plynový kotel napojený na radiátory. Krytinu podlah tvoří dlažba, dřevěné parkety, v části domu je plovoucí podlaha. Dobrou tepelnou izolaci zajišťují také kvalitní plastová okna i venkovní dveře.</p>		
		
Koeficient	Zdůvodnění hodnoty koeficientu	Hodnota
K1 - Poloha	Srovnatelná poloha	1,00
K2 - Počet podlaží	2 NP	1,00
K3 - Technický stav	Srovnatelný technický stav	1,00
K4 - Dopravní dostupnost	Srovnatelná dopravní dostupnost	1,00
K5 - Parkovací možnosti	Lepší - garáž	1,03
K6 - Vliv okolí	Srovnatelné	1,00
K7 - Úvaha znalce	Srovnatelná	1,00

Popis vzorku č.7		Cena
Brno - Židenice		9 900 000
<p>Rodinného domu 4+kk o CP 196 m². Jedná se o řadový, cihlový, částečně podsklepený dům v klidné ulici se zimní zahradou. V přízemí domu je velký obývací pokoj s krbem, na který navazuje prostorná kuchyně s jídelním stolem, pokoj situovaný do zahrady, zimní zahrada s posezením, vstupem do sklepa a na okrasnou zahradu 191 m² se zahradním domkem a posezením, koupelna s vanou, sprchovým koutem a bidetem, samostatné WC. V patře domu se nachází pokoj, velká ložnice s možností rozdělení příčkou na 2 pokoje, koupelna s vanou a WC a vstup na prostornou terasu. Celková plocha parcely 313 m². Veškeré IS (elektro, voda, plyn, kanalizace), vlastní studna. Možnost kombinace vytápění krbem na tuhá paliva nebo plynovým kotlem.</p>		
		
Koeficient	Zdůvodnění hodnoty koeficientu	Hodnota
K1 - Poloha	Srovnatelná poloha	1,00
K2 - Počet podlaží	2 NP	1,00
K3 - Technický stav	Srovnatelný technický stav	1,00
K4 - Dopravní dostupnost	Srovnatelná dopravní dostupnost	1,00
K5 - Parkovací možnosti	Srovnatelné	1,00
K6 - Vliv okolí	Srovnatelné	1,00
K7 - Úvaha znalce	Srovnatelná částečně	1,01

Popis vzorku č.8		Cena
Brno - Kníničky Rodinný dům 5+kk v 1. NP se nachází předsíň, koupelna se sprchovým koutem a toaletou, komora, jeden samostatný pokoj, obývací pokoj s kuchyňským koutem a vstupem na dvorek a zahradu. Ve 2. NP, které disponuje třemi neprůchozími pokoji, další koupelnou s vanou a toaletou a přístupem stropními dvířky na půdu. Dům je postaven z pórobetonu, vytápění a ohřev vody zajišťuje plynový kotel.		7 000 000
		
Koeficient	Zdůvodnění hodnoty koeficientu	Hodnota
K1 - Poloha	Srovnatelná poloha	1,00
K2 - Počet podlaží	2 NP	1,00
K3 - Technický stav	Horší technický stav	0,97
K4 - Dopravní dostupnost	Horší dopravní dostupnost	0,98
K5 - Parkovací možnosti	Srovnatelné	1,00
K6 - Vliv okolí	Srovnatelné částečně	1,01
K7 - Úvaha znalce	Srovnatelná částečně	0,98

Popis vzorku č.9		Cena
Brno - Řečkovice		7 000 000
Rodinný dům 4+kk s garáží. Díky moderní technologii sendvičové stavby má dům dokonalé tepelně izolační vlastnosti a dosahuje vysoké energetické úspornosti. Cena obsahuje vypracování projektu, zajištění stavebního povolení, vybudování sítí a přípojek, kompletní stavbu i veškeré vnitřní instalace včetně standardního vybavení (podlahy, schodiště, dveře, sanita, atd.).		
		
Koeficient	Zdůvodnění hodnoty koeficientu	Hodnota
K1 - Poloha	Srovnatelná	1,00
K2 - Počet podlaží	2 NP	1,00
K3 - Technický stav	Lepší - novostavba	1,05
K4 - Dopravní dostupnost	Srovnatelná	1,00
K5 - Parkovací možnosti	Lepší - garáž	1,03
K6 - Vliv okolí	Srovnatelné	1,00
K7 - Úvaha znalce	Lepší - novostavba	1,03